



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

**Nr. GI 03/08**

**„Marshall-Siedlung“**

**1. Änderung**

für den Plangeltungsbereich zwischen der Rödgener Straße und der Vogelsbergbahn  
mit dem Areal der ehemaligen US - High School

Planstand:

**Satzung**

**6.09.2012**

**Stadtplanungsamt Gießen**

**Planungsbüro Holger Fischer/Linden**

## **Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung (vgl. Begründung).

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante, bei Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung (alte Teilung) der oberste Abschluss der Außenwand. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

#### **3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 25 m<sup>3</sup> sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

#### **4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **4.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines naturnahen Gehölzgürtels aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern mit lockeren Anpflanzungen von Laubbäumen sowie die Anlage eines vorgelagerten Krautsaums durchzuführen.**

Die Strauchpflanzungen sind 2-reihig in Bereichen mit geringem Abstand zur Bebauung ( $\leq 5$  m) und 8 bis 10-reihig bei ausreichendem Abstand zur Bebauung ( $\geq 5$  m) im Dreiecksverband anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1x1 m. Die Pflanzqualität der Sträucher beträgt min. Str. 2xv., Höhe: 100-150 cm.

Laubbäume II. Ordnung sind in Gruppen zu 2-5 Exemplaren in die Strauchpflanzung einzustreuen. Der Anteil der Bäume wird auf max. 25 % der Einzelpflanzen begrenzt. Der Pflanzabstand ist 2x2 m. Der Mindestabstand zwischen den einzelnen Gruppen liegt bei ca. 15 m. Die Pflanzqualität der Bäume beträgt min. Heister 2xv., Höhe 150-200 cm.

Der gehölz begleitende Krautsaum ist auf einer Breite von mindestens 1-2 m zu entwickeln. Zur Pflege ist alle 2-5 Jahre eine Mahd im Spätsommer durchzuführen.

Bei der Pflanzung sind Arten aus der folgenden Liste zu verwenden:

##### Sträucher:

Amelanchier ovalis - Felsenbirne

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche  
Rosa canina - Hundsrose  
Rosa glauca - Hechtrose  
Rosa gallica - Essigrose  
Prunus spinosa - Schlehe  
Prunus padus - Traubenkirsche  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Laubbäume II. Ordnung (Mittelgroße Bäume: 12-20 m):

Acer campestre - Feldahorn  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Pyrus communis - Wildbirne  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Sorbus aria - Mehlbeere

4.2 Stellplätze, Wege und Hofflächen sind, sofern Belange der Wasserwirtschaft oder von Behinderten nicht entgegenstehen, in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

**5. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

5.1 Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1-2 (Ziffer C 8) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.

5.2 Abweichungen von den planungsrechtlich festgesetzten Pflanzstandorten für Laubbäume (vgl. Ziffer 13.2 der PlanzV) sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 5 m betragen. Die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

5.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

**B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 Satz 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**1. Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

1.1 Zulässig sind Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 15° (alte Teilung) sowie Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung). Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Anbauten können mit abweichende Dachneigungen ausgeführt werden.

1.2 Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig. Auf Flachdächern mit einer Dachneigung von höchstens 5° (alte Teilung) sind aufgeständerte Solaranlagen nur zulässig, wenn diese entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden.

**2. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen.

### **3. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zuzüglich nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

## **C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Belange des Forstes**

Die im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „gestufter Waldrandaufbau“ festgesetzte Fläche ist Wald i.S.d. § 1 Hess. Forstgesetz (HFG).

Es wird empfohlen etwaige Genehmigungsanforderungen gemäß HFG und bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen die Einwirkung von Naturgewalten (Baumfall) mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

### **2. Artenschutz**

Der Bebauungsplan betrifft gemäß § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche relevante Vorkommen des Baumpiepers und der Zauneidechse.

Wenn die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht vorlaufend funktionstüchtig hergestellt werden, sind Vorhaben nur nach einer vorherigen artenschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 45 Abs. 7 oder § 67 Abs. 2 BNatSchG zulässig. Eine Begleitung der Durchführung der CEF-Maßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Gießen wird empfohlen.

### **3. Verwertung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Andernfalls ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

### **4. Denkmalschutz**

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **5. Kampfmittelbelastung**

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

## 6. Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 'Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser' der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwasser-nutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

## 7. Schallschutz

Im unmittelbar nördlichen Anschluss an die Eisenbahnlinie wird eine Lärmbelastung oberhalb der anzulegenden Richtwerte erwartet. Für den Schallschutz sind daher bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, geeignete und ausreichende Vorkehrungen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989), wie z.B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung zu treffen.

## 8. Begrünung der Grundstücksfreiflächen / Artenempfehlungen

<b>Artenliste 1 (Bäume):</b>			
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Prunus avium	- Wildkirsche
Acer campestre	- Feldahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Fraxinus excelsior	- Esche	Sorbus aria	- Mehlbeere
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus aucuparia	- Eberesche
<b>Artenliste 2a (Sträucher):</b>			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
<b>Artenliste 2b (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten):</b>			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Syringa vulgaris	- Flieder
Deutzia hybrida	- Deutzie	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Weigela florida	- Weigelie
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Rosa div. spec.	- Rosen
Mespilus germanica	- Mispel		
<b>Artenliste 3 (Kletterpflanzen):</b>			
Clematis montana		Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		
Parthenocissus tricuspidata	- Wilder Wein		
tricuspidata „Veitchii“			