FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) (Wert als Beispiel)

(1,2) — Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) (Wert als Beispiel)

(V) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Wert als Beispiel)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Wert als Beispiel)

GHmin = 174,50 m ü.N.N. — Mindestgebäudehöhe (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO) (Wert als Beispiel)

GHmax = 172,00 m ü.N.N. — Maximale Gebäudehöhe (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO) (Wert als Beispiel)

GHmax TGa = 159,50 m ü.N.N. — Maximale Gebäudehöhe Tiefgarage (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO) (Wert als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlage

Private Sport- und Spielanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Wassersport

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen

Verkehrsbegleitende Grünfläche als Bestandteil der Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Öffentliche Parkplatzfläche

Platz — Platz

V — Verkehrsberuhigter Bereich

P — Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bahnbrücke über Straße

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität (Transformatorenstation)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Grünanlage

Kinderspielplatz

Private Grünfläche

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (Standortempfehlung)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen

FESTSETZUNGEN NACH DER PLANZEICHENVERORDNUNG

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Carports, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

Cp — Carports

Ga — Garagen

St — Stellplätze

Wand

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Lahnpavillon — Lahnpavillon

Sommerbar — Sommerbar

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Gr — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Gr/Fr — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, Rettungsfahrzeugen und Lieferfahrzeugen zu den Grundstücken "Zu den Mühlen" Nr. 15 und 17

Lr — Mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

158,32 m ü.N.N. — Höhenbezugspunkt (Zahl als Beispiel)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und Kennzeichnung als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen und bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. (Hier: Überschwemmungsgebiet und hohe und schwankende Grundwasserstände)

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise

Ⓐ Ⓑ Ⓒ Ⓔ Ⓗ — Zuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen

Ⓧ Ⓨ — Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe textliche Festsetzung Nr. A 2)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

FD — Flachdächer

SD — Satteldach

Nachrichtliche Übernahme

Bahnanlagen Deutsche Bahn AG

Wasserflächen Bundeswasserstraße Lahn

Grundstücksflächen Bundeswasserstraße Lahn

Überschwemmungsgebiet

Landschaftsschutzgebiet

D — Kulturdenkmal

D — Sachgesamtheit

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

Verdachtspunkt (Bombenblindgänger)

Mögliche Verkehrsführung über Platzflächen

Fuß- und Radweg als Bestandteil der Grünfläche

Kataster

6/2 — Flurstücksnummer

Böschung

Gebäude Bestand

RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HGBNatSchG), Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten sowie Betriebe und Einrichtungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind,
- Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche. Einzelhandelsbetriebe sind lediglich in Form von Nachbarschaftsläden mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment.

1.2 Nutzungsbeschränkungen im Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO)

1.2.1 Festsetzung der Höhenlage

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses wird bei Gebäuden, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **A bis C, E und H** errichtet werden, wie folgt festgelegt:

Baufenster A:	159,20 m ü.NN
Baufenster B, C:	159,10 m ü.NN
Baufenster E:	159,00 m ü.NN.
Baufenster H:	158,90 m ü.NN

1.2.2 Aufschüttungen

Auf den Baugrundstücken, deren überbaubare Grundstücksflächen mit **A, B, C und H** gekennzeichnet sind, sind Aufschüttungen nicht zulässig.

2. Zulässigkeit von festgesetzten baulichen Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche E (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Eine Wohnnutzung in den mit **X** gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist erst zulässig, nachdem in den gegenüberliegenden überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung **Y** Gebäude gemäß den maßgeblichen Festsetzungen errichtet sind.

3. Private Sport- und Spielanlage „Wassersport" (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die private Sport- und Spielanlage mit der Zweckbestimmung „Wassersport" ist für die Ausübung des Rudersports und ergänzende Nutzungen bestimmt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende baulichen Anlagen zulässig:

- bauliche Anlagen zur Wartung und Lagerung von Booten wie Ruderbooten und Kanus,
- Clubräume und sonstige Aufenthaltsräume,
- eine Schank- und Speisewirtschaft,
- die für diese Nutzungen erforderlichen Büro- und Nebenräume
- eine Betriebswohnung, die der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Im Übrigen sind zulässig:

- die Wartung und Lagerung von Booten,
- die Durchführung von Wassersportveranstaltungen,
- die Außenbewirtschaftung der Schank- und Speisewirtschaft,

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

4.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

4.1.1 Zulässige Mindestgebäudehöhe GHmin

Die zulässige Mindesthöhe GHmin ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Meter über N.N. angegeben.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Mindestgebäudehöhe ist der niedrigste Punkt der Gebäudeaußenwand (z.B. Attika, Lärmschutzwand).

4.1.2 Zulässige maximale Gebäudehöhe GHmax TGa

Die zulässige maximale Gebäudehöhe GHmax TGa ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Meter über N.N. angegeben.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Überdeckung der Tiefgarage.

4.1.3 Zulässige maximale Gebäudehöhe GHmax

Die zulässige maximale Gebäudehöhe GHmax ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Meter über N.N. angegeben.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Gebäudeaußenwand (z.B. Attika).

4.2 Grund- und Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19 ff. BauNVO)

Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Auf der mit **E** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Grundflächen von Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden, Sichtschutzanlagen und Außentreppen oder regenerative Energieversorgungssysteme kann ausnahmsweise bis zu 5,00 m zugelassen werden.

Zur Gliederung des Baukörpers kann eine Unterschreitung der östlichen Baulinie, der mit **E** bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche, auf 30 % seiner Länge ausnahmsweise um bis zu 8,0 m zugelassen werden.

6. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise „a" (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Bereichen der festgesetzten abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge mehr als 50,00 m betragen darf.

7. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ist innerhalb der überbaubaren Fläche die Stellung der baulichen Anlage festgesetzt, so ist diese Festsetzung für die Firstrichtung des Daches maßgebend.

8. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind darüber hinaus auch in den dafür jeweils vorgesehenen Flächen zulässig.

9. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung eines Lahnpavillons mit einer Grundfläche von bis zu 120 m² und einer Sommerbar von bis zu 50 m² zulässig. Der Lahnpavillon ist ein Ausstellungsgebäude und die Sommerbar ein Gebäude zum Ausschank von Getränken und zur Verabreichung einfacher Speisen.

Auf den Grundstücksflächen der Bundeswasserstraße Lahn gilt die Festsetzung der Grünfläche und für den Lahnpavillon, sobald die Flächen entwidmet sind.

10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der östlichen Baulinie sind mindestens 60 % der Fassadenflächen oberhalb der Schienenoberkante hochab[...] so dass ein bewerteter Absorptionskoeffizient von α [...]samte Fassadenfläche erreicht wird. **1. Änderung**

Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um und Erweiterungsbauten für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche und technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Diese Festsetzung gilt in jedem Fall für die mit **X** gekennzeichneten überbaubaren Flächen, sobald die Gebäude in den gegenüberliegenden überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung **Y** die Baulinie oder die festgesetzte Mindesthöhe unterschreiten.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5, Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 erfüllt werden.

Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt in der Nachtzeit dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) und die dem Lärmpegelbereich IV (siehe Karte zu E 3.) und höher zugeordnet werden, ist zusätzlich der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente vorzusehen.

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können beim Stadtplanungsamt der Universitätsstadt Gießen eingesehen werden.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberflächenbefestigung

Nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze, mit Ausnahme von Stellplätzen über Tiefgaragen, dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Stellplätze für Lastkraftwagen und Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Gehrecht festgesetzte Fläche **Gr** ist zur Herstellung einer direkten Wegeverbindung zwischen der Bootshausstraße und der Brücke über die Lahn zur Insel mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen **Lr** sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

Die mit Geh- und Fahrrecht **Gr, Fr** festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen, Rettungsfahrzeugen und Lieferfahrzeugen zu belasten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

13.1 Grundstücksfreiflächen

Baugrundstücke sind bis zu 20 % ihrer Fläche gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Baugrundstücke im Bereich der mit **E** bezeichneten Baufenster.

13.2 Bäume im öffentlichen Raum

An den im Plan dargestellten Baumstandorten sind großkronige Laubbäume entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen.

Von den im Plan festgesetzten Baumstandorten kann im Bereich von Grundstückszufahrten, Masten, Straßenlampen oder Leitungen abgewichen werden.

13.3 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überstanden sind, zu mindestens 70 % fachgerecht zu bepflanzen. Bei Strauchpflanzungen ist eine Mindestschichtdicke (Vegetations- und Dränschicht) von 0,40 m und bei Baumpflanzungen eine Mindestschichtdecke von 0,80 m herzustellen.

13.4 Dachbegrünung

Dächer der Hauptbaukörper mit einem Flachdach bis zu 5° sind vollflächig extensiv zu begrünen (Mindestsubstratstärke 0,10 m).

Davon ausgenommen sind Fensteröffnungen, untergeordnete technische Aufbauten sowie die für die Solarenergiegewinnung genutzten Teile der Dachflächen.

13.5 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Es sind Laubbäume in Baumscheiben mit mindestens 4 m² (2 m x 2 m) Fläche oder in Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2 m anzupflanzen. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von 12 m³ vorzusehen.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

14. Erhaltung von Bäumen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

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

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 HBO

1. Dachneigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Soweit in der Planzeichnung die Dachform festgesetzt ist, sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5° und Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 45° zulässig.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Auf Satteldächern darf die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte höchstens die Hälfte der Dachbreite, ihre Höhe höchstens die Hälfte der Dachhöhe betragen.

Auf Flachdächern darf die gesamte Grundfläche von Dachaufbauten maximal 10 % der Dachfläche betragen. Dachaufbauten müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 1,5 m zurückgesetzt sein.

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

In den Mischgebieten nördlich der Rodheimer Straße sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Einfriedungen sind so auszuführen, dass sie bei Hochwasser durchströmbar sind.

Zwischen der privaten Sport- und Spielanlage mit der Zweckbestimmung „Wassersport" und der angrenzenden öffentlichen Grünfläche sind Einfriedungen unzulässig.

Auf Tiefgaragen im Baufeld **E** sind massive und geschlossene Brüstungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

Im Teilgebiet südlich der Rodheimer Straße sind Einfriedungen zwischen der öffentlichen und der privaten Verkehrsfläche entlang der Lahnstraße und entlang der Rodheimer Straße unzulässig.

4. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung auf der den Straßen zugewandten Gebäudeseiten angebracht werden. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch 5 m über der Geländeoberfläche zulässig.

Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Eine einteilige Flachwerbung ist zulässig, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist.

Werbefahnen sind nicht zulässig.

Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in greller Farbgebung sind unzulässig.

Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen.

Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,60 m und nicht länger als die Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein.

5. Haustechnische Aufbauten und Solaranlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen, z.B. Aufzugsüberfahrten, sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 0,60 m zulässig und müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 1,50 m zurückgesetzt sein.

Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig und müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 2 m zurückgesetzt sein.

Auf geneigten Dächern sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

6. Abfall und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehälter sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind. Die Standflächen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

C. Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Es werden Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben. Das Volumen der Anlagen ist abhängig vom Regenwasserertrag und –bedarf zu dimensionieren.

D. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe Grundwasserstände und Überschwemmungsgebiet) erforderlich sind.

Das Plangebiet liegt, bis auf Teilflächen südlich der Rodheimer Straße, im amtlich festgelegten Überschwemmungsgebiet der Lahn nach § 76 WHG (StAnz. 40/2005 S. 3943). In Teilen liegt das Plangebiet im Hochwasserabflussgebiet der Lahn.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Lahn ist davon auszugehen, dass der im Mittel bei ca. 3,00 m unter der Geländeoberkante (GOK) liegende Grundwasserspiegel mit den Pegelständen der Lahn korrespondiert."

E. Hinweise und Empfehlungen

1. Altlasten und Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt (zuständige Bodenschutzbehörde) zu informieren.

Sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Rahmen von Bauvorhaben auf den derzeitigen Flurstücken Gemarkung Gießen, Flur 28, Nr. 76/1 und 79 sind vor Ort von Beginn an durch einen sachkundigen unabhängigen Gutachter (umwelttechnische Fachbauleitung) zu überwachen und protokollieren zu lassen.

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der Altstandorte, können ggf. weitere umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden.

Notwendige umwelt- und/oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial, die notwendige Überdeckung mit unbelastetem Mutterboden sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen höhere Kosten.

Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

2. Denkmalschutz

2.1 Kulturdenkmäler

Alle baulichen Maßnahmen, die sich auf die im Plangebiet befindlichen Kulturdenkmäler unmittelbar oder mittelbar auswirken, bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

2.2 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

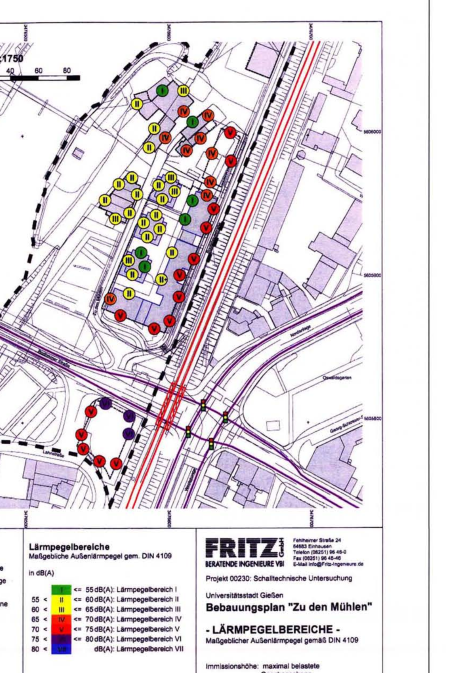
Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. Lärmschutz

Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109 die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Lärmpegelbereiche ermittelt (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan, Fritz GmbH Beratende Ingenieure VBI, Einhausen, 15.08.2011).

Die DIN 4109 kann beim Stadtplanungsamt der Universitätsstadt Gießen eingesehen werden.



4. Kampfmittelverdacht

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Mit einer Luftbildauswertung wurde auf dem Flurstück 78/1 ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist.

Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllung, Versiegelung Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierbohrungen erforderlich.

Bei allen weiteren Flächen, bei denen bodeneingreifende Maßnahmen (über 4 m Tiefe) stattfinden, sind systematische Überprüfungen (Sondierungen auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich. Die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen" sind zu beachten.

5. Hinweise zum Bahnbetrieb

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt die Eisenbahnstrecke 3900, Kassel – Frankfurt (Main-Weser-Bahnstrecke).

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes (Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken) wird darauf hingewiesen, dass die sich aus der Planung ergebende Bebauung und Nutzung den Eisenbahnbetrieb weder stört noch behindert. Mindestens muss sichergestellt sein, dass die Entwässerung und die Standsicherheit des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt werden und Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Seitens der Deutschen Bahn AG (DB Services Immobilien GmbH) wird unter anderem darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) entstehen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

In diesem Zusammenhang sind die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung „Zu den Mühlen in Gießen" (Fritz GmbH, August 2011) zu beachten. Das Gutachten kann beim Stadtplanungsamt der Universitätsstadt Gießen eingesehen werden.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Die für eine erforderliche Sicherung oder Umlegung eventuell vorhandener Kabel oder Leitung anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruch-gefährdeten Hölzer sowie stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehwege, etc.) sind unverbindliche Eintragungen des Ausbauvorschlags. Sie dienen nur zur Erläuterung der Planung und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

7. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die genannte DIN-Norm kann beim Stadtplanungsamt der Universitätsstadt Gießen eingesehen werden.

8. Hinweise auf gesetzliche Regelungen des Wasserrechtes

Nach § 37 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken bestehen in aller Regel, wenn Niederschlagswasser aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt und Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen, Schächte oder versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen, wie z. B. Pflaster etc.) zugeführt werden soll.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind § 78 WHG i.V.m. § 45 HWG und im Uferrandstreifen die § 36 und 38 WHG i.V.m. §§ 22 und 23 HWG zu beachten. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Innerhalb von Gebäuden in den Baufenstern A, B, C, E und H sind Aufenthaltsräume ausschließlich oberhalb dieser Höhenlagen zulässig; unterhalb dieser Höhenlagen sind nur Stellplätze und Nebenräume zulässig. Im Baufenster E ist ausnahmsweise eine notwendige Küche mit einer maximalen Grundfläche von 300 m² unterhalb der festgesetzten Höhenlage zulässig, wenn die notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen erfüllt werden können.

9. Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

- Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen nur außerhalb der Brutzeit vom 01. November bis 28. Februar erfolgen.
- Vor der Fällung von Bäumen sowie vor dem Abriss von Gebäuden sind diese auf möglichen Fledermausbesatz zu kontrollieren.
- An den Neubauten sind Nisthilfen für Mauersegler, Hausrotschwanz und Haussperling anzubringen.

Der Bauherr hat die artenschutzrechtlichen Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Gießen abzustimmen.

10. Landschaftsschutzgebiet

Die Lahn mit ihren Lahnufern ist gemäß Verordnung vom 06.12.1996 Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn Dill". Maßnahmen gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung sind nur mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11. Artenempfehlungen

Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platophyllus	Sommerlinde

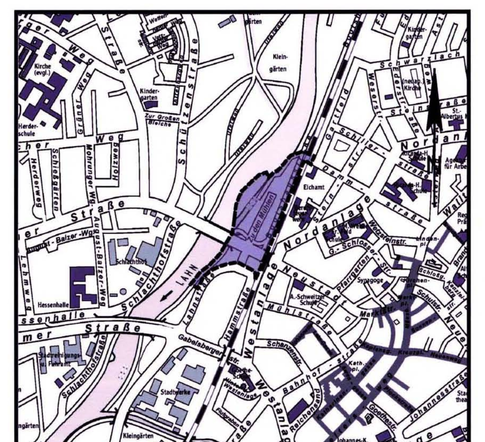
Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet"	Rot-Dorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „nigra"	Blutpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Rose
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

ÜBERSICHTSPLAN



Übersichtsplan

Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/17

Verfahren

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 09.03.2000 ; AM 24.03.2011 ERNEUTER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB
GIESSEN, DEN 16.12.2011
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES, DER DURCHFÜHRUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS UND DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG AM 09.04.2011 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 16.12.2011
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG ÖFFENTLICHKEIT
VOM 11.04.2011 BIS 29.04.2011
GIESSEN, DEN 16.12.2011
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 01.09.2011
GIESSEN, DEN 16.12.2011
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 06.09.2011 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 16.12.2011
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 14.09.2011 BIS EINSCHLIESSLICH 14.10.2011 DURCHGEFÜHRT.
GIESSEN, DEN 16.12.2011
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
VOM 15.09.2011 BIS EINSCHLIESSLICH 14.10.2011 DURCHGEFÜHRT
GIESSEN, DEN 16.12.2011
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.12.2011
GIESSEN, DEN 16.12.2011
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

AUSGEFERTIGT AM 16.12.2011
GIESSEN, DEN 16.12.2011
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 17.12.2011 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.

RECHTSKRÄFTIG SEIT 17.12.2011

Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 01/17

Gebiet: "Zu den Mühlen"

Satzungsbeschluss

Planstand: 11.11.2011

Stadtplanungsamt Gießen

0m 10m 20m 50m

Maßstab 1:500

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (06151)9950-0 Telefax (06151)995022