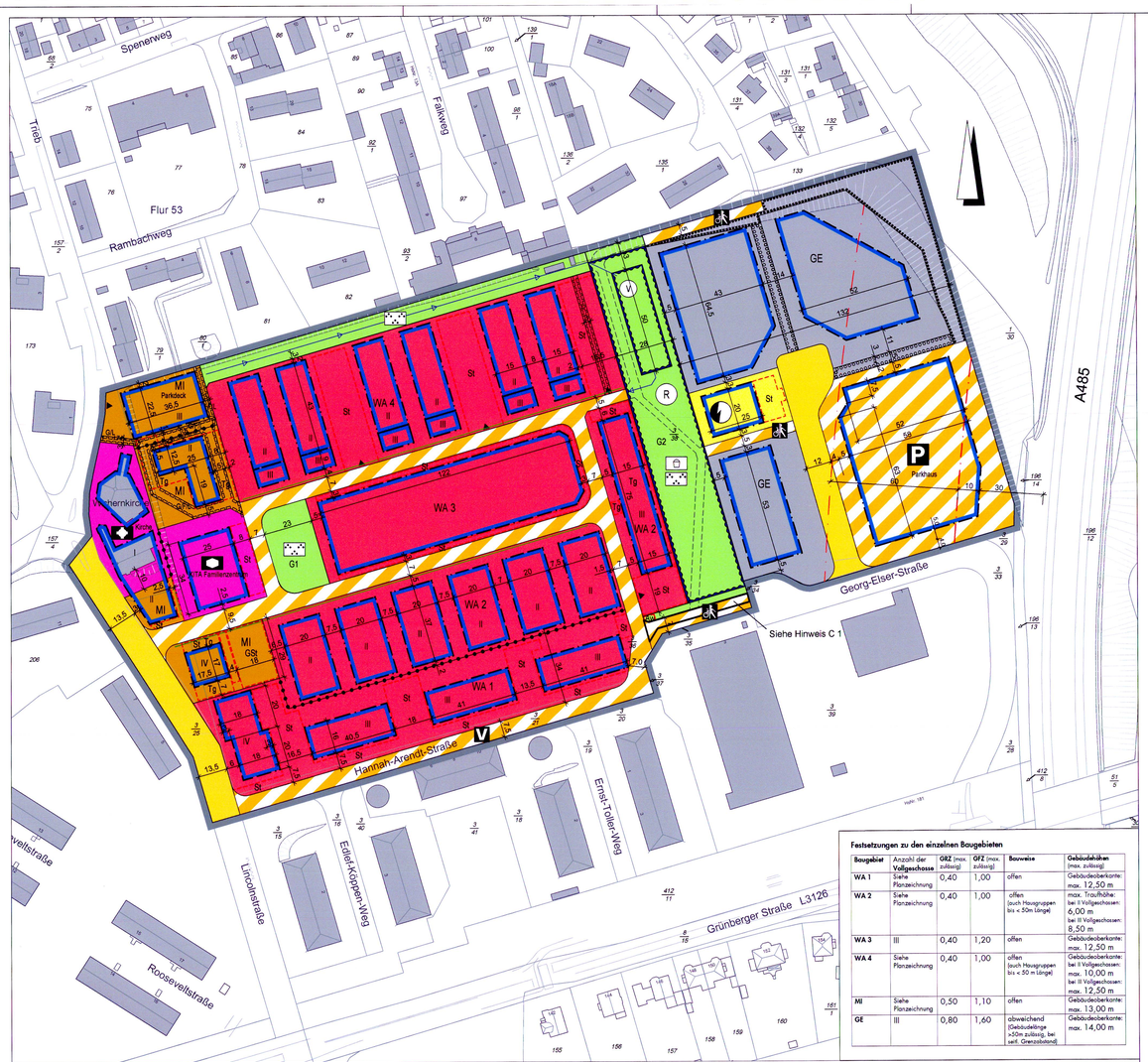

Festsetzungen zu den einzelnen Baugebieten

Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse	GRZ (max. zulässig)	GFZ (max. zulässig)	Bauweise	Gebäudehöhen (max. zulässig)
WA 1	Siehe Planzeichnung	0,40	1,00	offen	Gebäudeoberkante: max. 12,50 m
WA 2	Siehe Planzeichnung	0,40	1,00	offen (auch Hausgruppen bis x 50m Länge)	Gebäudeoberkante: max. Traufhöhe: bei II Vollgeschossen: 6,00 m bei III Vollgeschossen: 8,50 m
WA 3	III	0,40	1,20	offen	Gebäudeoberkante: max. 12,50 m
WA 4	Siehe Planzeichnung	0,40	1,00	offen (auch Hausgruppen bis x 50 m Länge)	Gebäudeoberkante: bei II Vollgeschossen: max. 10,00 m bei III Vollgeschossen: max. 12,50 m
MI	Siehe Planzeichnung	0,50	1,10	offen	Gebäudeoberkante: max. 13,00 m
GE	III	0,80	1,60	abweichend (Gebäudelänge >50m zulässig, bei seitl. Grenzabstand)	Gebäudeoberkante: max. 14,00 m

ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 2017)

Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- GE — Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung
- III — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- gef.WBau — Baugebiet für geförderten Wohnungsbau

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte mit Familienzentrum)
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Rad- und Fußweg
- Einfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

Grünflächen
- öffentlich — Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R — Rückhalteanlage für Starkregenereignisse
- V — Fläche für die Wasserwirtschaft (Versickerungsanlage)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- Anlage eines Pflanzstreifens als Baumallee

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Tg — Nebenanlage: Tiefgarage
- Aw — Standort für Altglas/Altkleider Sammelstelle
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Darstellung
- Bauverbotszone der A485 gemäß§ 9 Fernstraßengesetz
- Baubeschränkungszone der A 485 gemäß § 9 FStrG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Bundesfernstraßengesetz (FStrG), das Hess. Straßengesetz (HStrG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils anzuwendenden gültigen Fassung.

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 7 BauGB; § 4, 6 und 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 – 4 (§ 4 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.1 In allen Wohngebieten sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke unzulässig.

1.1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind in allen Wohngebieten unzulässig.

1.1.3 Im mit WA 2 bezeichneten Wohngebiet sind nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, zulässig.

1.2 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2.1 Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe – außer Apotheken – Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2.2 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2.3 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete GEe (§ 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 4, 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, jeweils ohne Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsangehörige, zulässig.

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

1.4.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Familienzentrum" ist eine Kindertagesstätte mit höchstens sechs Gruppen und integriertem Familienzentrum mit notwendigen Ab-/Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.

1.4.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche" sind kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen sowie notwendige Ab-/Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.

1.5 Versorgungsfläche „Stromspeicher" (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb der Versorgungsfläche sind Anlagen und Einrichtungen zur gebietsbezogenen Stromspeicherung, Umwandlung, Sammlung und Verteilung in einem Gebäude mit insgesamt maximal 5.000 m² umbauten Raum mit maximal 13 m Höhe über Geländeoberkante zulässig. Zudem sind Ladestationen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder für die Ab-/Stellplätze auf dem Grundstück zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 6, 18, 19 Abs. 4 und 20 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1.1 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern ab 15° (alte Teilung) die Traufhöhe (Unterster Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit Dachhaut) und bei Dächern mit geringerer Neigung die Gebäudeoberkante (oberster Abschluss der Gebäudeaußenwand bzw. höchster Gebäudepunkt). Unterer Bezugspunkt ist das jeweilige Baugrundstück mit seiner vorgesehenen Grundstückszufahrt erschließenden Straße, der sich aus dem Schnittpunkt einer senkrecht von der Gebäudemitte an der Trauf-/Längsseite des Gebäudes anzusetzenden Linie mit der entsprechenden Gehweg-/Straßengrenze des Baugrundstückes ergibt.

2.1.2 Die festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen gelten nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile (beispielsweise Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen) sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten, sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sowie im Mischgebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Fläche geplanter Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 sowie Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 16 Abs. 6 und § 23 BauNVO)

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Aufzüge, Terrassen, Veranden, Außentreppen und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Gesamtbreite von höchstens 5,00 m pro Fassade eines Gebäudes überschritten werden.

3.2 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO über 25,00 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen und E-Ladestationen.

3.3 Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.4 Garagen und Carports sind in einem Abstand von mindestens 5,00 m und höchstens 8,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus sie erschlossen werden, zu errichten.

3.5 Stellplätze, Abstellplätze und Abfall-Sammelstandorte sind in Wohn- und Mischgebieten sowie der Versorgungsfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der mit der Bezeichnung „ST" festgesetzten Flächen zulässig. In Gemeinbedarfsflächen sowie im Gewerbegebiet sind Stellplätze darüber hinaus auch auf anderen Flächen zulässig, soweit die straßenrechtliche Bauverbotszone der A 485 nicht betroffen wird. Notwendige Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind uneingeschränkt zulässig.

3.6 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sind Kunden- und Besucher-Stellplätze für das Misch- und die Wohngebiete, Stellplätze für Carsharing-Angebote und mit E-Ladestationen sowie ein Gebäude mit max. 30 m² Grundfläche zur Unterbringung von gemeinschaftlich genutzten Fahrzeugen oder Mobilitätshilfen zulässig.

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

4.1 In den innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken/Parkhaus" festgesetzten Randstreifen zur Anpflanzung von Bäumen sind mit einem maximalen Flächenanteil von 25% Fahrradabstellplätze („Park + Bike") zulässig.

4.2 Die in Wohn- und Mischgebieten festgesetzten Ein- und Ausfahrten dürfen nicht breiter als 5,00 m an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen.

5 (Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Die vorhandenen Bäume auf der mit G 1 gekennzeichneten Grünfläche sind auf Basis eines grünordnerischen Konzeptes zu erhalten. Zu erhaltende Bäume sind während benachbarter Baumaßnahmen durch zu schützen.

5.2 Innerhalb der Grünfläche G 2 sind zulässig:
- Fuß- und Radwege, mit wassergebundener Decke ausgebaut und maximal 3,00 m, im Falle darunter anzulegender Leitungen der Ver- und Entsorgung 4,00 m breit,
- eine Versickerungsanlage der Mittelhessischen Wasserbetriebe auf maximal 750 m² am festgesetzten Standort, mit max. 4,00 m breitem Unterhaltungsweg und -Rasen (mit begrünungsfähigen und offenporigen Bodenbefestigungssystemen wie z.B. Rasensteine),
- eine Muldenrinne am Nordrand des Plangebietes mit mindestens 5 m-Abstand zur Bebauung, gemessen ab Böschungsoberkante,
- Leitungen der Ver- und Entsorgung, wenn sie unter dem Wegenetz und mit Wurzelschutzmaßnahmen errichtet werden,
- ein Kinderspielplatz und
- auf bis zu 25% Flächenanteil Gartenanlagen für ein Stadt-Garten-Projekt, innerhalb derer maximal 3 Gartenhütten bis jeweils max. 25 m² umbauten Raum zulässig sind.

6 FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Die im Mischgebiet festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zu Gunsten der folgenden Institutionen und Personengruppen gesichert:

6.1 Die mit „G/F/L" bezeichnete Erschließungsschiefe sichert neben der verkehrlichen und ver-/entsorgungsmäßigen Erschließung von Baukörpern
- ein Gehrecht für die Allgemeinheit, zwischen innerer Gebietserschließung und der Straße Trieb, zur Nutzung für Fuß- und Radverkehr,
- ein Fahrrecht für die Stadtreinigung und Rettung sowie für Kirchenbesucher/innen mit Behinderung und
- ein Leitungsrecht für die Ver- und Entsorger des Gebietes sowie Durchleitung einer Fernwärmetrasse zu Gunsten der Stadtwerke Gießen/SWG und ihre Rechtsnachfolgerin.

6.2 Die mit „F/L" bezeichnete Wegefläche am nordstlichen Rand des Mischgebietes sichert ein Fahrrecht zu Gunsten der Mittelhessischen Wasserbetriebe/MWB und ihre Rechtsnachfolgerin zur Unterhaltung der Muldenrinne am nördlichen Gebietsrand sowie ein Leitungsrecht für die SWG und ihre Rechtsnachfolgerin zur Durchleitung einer Fernwärmetrasse.

6.3 Die mit „G/L" bezeichnete Wegefläche sichert ein Gehrecht für die Allgemeinheit zur Nutzung für Fuß- und Radverkehr sowie ein Leitungsrecht zu Gunsten der MWB und ihre Rechtsnachfolgerin.

6.4 Die mit „L" bezeichnete Leitungstrasse im WA 4 sichert ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Gießen und ihre Rechtsnachfolgerin zur Durchleitung von Fernwärme.

7 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet sind mindestens 40% der Grundstücksfläche, im eingeschränkten Gewerbegebiete mindestens 20% der Grundstücksfläche gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei kann die Begrünung von Tiefgaragen bei einer Mindestüberdeckung von 60cm vollständig sowie die Begrünung von Dachflächen zu 25% angerechnet werden.

7.2 Dächer bis zu einer Dachneigung von 5 Grad (alte Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden, zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig auszugleidet werden müssen oder als Dachterrasse genutzt werden, zu mindestens 60% mit einer Dachbegrünung zu versehen.

7.3 Die Stellplätze und deren Zufahrten sind mit begrünungsfähigen und offenporigen Bodenbefestigungssystemen (z. B. Rasenwaben) anzulegen.

7.4 Zwei für Blaumeisen und zwei für Kohlmeisen geeignete Nistkiften sind in den vorhandenen Bäumen der Grünfläche G1 anzubringen.

7.5 Drei für Blaumeisen und drei für Kohlmeisen geeignete Nistkiften sind in der Grünfläche G2 nach deren Fertigstellung anzubringen.

7.6 An das Parkhaus sind sechs Nistkiften (bzw. zwei Dreier-Kolonieästen) für Sperlinge anzubringen.

8 Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Im gekennzeichneten Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen sind mindestens je angefangene 10 ifm ein großkroniger oder säulenförmiger Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Pflanzscheiben sind offen mit mindestens 4,0 m² (2,0 m x 2,0 m) Fläche oder als Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m zu gestalten. Pro Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodensubstrat mit einem Volumen von mindestens 8 m³ (2,0 m x 2,0 m x 2,0 m) herzustellen. Die Bäume sind fachgerecht gemäß ZTV Baumpflege 2017 zu pflegen und dauerhaft grundsätzlich freiwachsend zu entwickeln.

8.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Gehölzbestand aus heimischen Gehölzarten anzulegen. Dabei ist mindestens alle 10 m (bei schmalkronigen Sorten alle 8 m) ein großkroniger (nur bei nachbarrechtlich bedingten Einschränkungen auch mittel- oder kleinkroniger) Laubbaum zu verwenden.

8.3 Parkhäuser (auch Parkdecks) sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen (je 5 m eine Pflanze). Ausgenommen davon sind die Ein- und Ausfahrten, die Treppenhäuser und die Zugänge.

8.4 Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen auf Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm hohen Substratschicht zu versehen und mit Ausnahme von Wegeflächen dauerhaft zu begrünen.

8.5 In der Grünfläche G2 ist jedes Jahr eine mindestens 1000 m² große Teilfläche als Blühfläche mit samentragenden Blumen und Stauden anzulegen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

1.1 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, dem Mischgebiet, den Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung von nicht mehr als 5 Grad (jeweils alte Teilung) zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind ausschließlich beidseitig gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 45 Grad (alter Teilung) zulässig.

1.3 Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sind sowohl Pultdächer mit einer Neigung von 5 bis maximal 20 Grad als auch beidseitig gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 45 Grad (jeweils alter Teilung) zulässig.

1.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, wenn die Anlagen nicht außerhalb der Dachflächen liegen und die Solarmodule die gleiche Neigung und Ausrichtung wie die darunter liegenden Dachflächen aufweisen oder diese dachintegriert sind. Bei Anlagen auf Flachdächern sind auch Anlagen mit anders geneigten und ausgerichteten Solarmodulen zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem Maß der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

1.5 Für die Dacheindeckung sind ausschließlich die Farbtöne Anthrazit, Rot und Rot-braun zulässig. Die Verwendung von glänzenden Materialien mit einem Reflexionsgrad von > 50 % ist für die Dacheindeckung auf geneigten Dächern unzulässig. Davon ausgenommen sind, aus Gründen des Vorrangs der Nutzung erneuerbarer Energien, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

1.6 Der Anteil von Dachgauben, sonstigen Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten bzw. die Breite von Zwerchhäusern darf maximal 1/3 der Trauflänge, bezogen auf die Summe der Trauflängen des Gebäudes, betragen. Ihre Höhe darf die tatsächliche Firsthöhe/Gebäudehöhe nicht überschreiten.

1.7 Absturzsicherungen an Gebäuden oder Gebäudeteilen sind als offene Geländer auszuführen. Geschlossene Brüstungen und Brüstungsmauern sind nicht zulässig. Sichtschutzelemente dürfen nur an der innen liegenden Seite der Geländer installiert werden.

1.8 Doppel-, Reihenhäuser und Hausgruppen sind jeweils nur in einheitlicher äußeren Gestaltung (Dachform und –neigung, Material, Farbgebung, Dachaufbauten, Einfriedungen usw.) pro Hausgruppe zulässig.

2 Grundstückseinfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Grundstückseinfriedungen im Wohngebiet sind zum öffentlichen Raum hin nur in Form von Hecken oder als offene Einfriedungen aus Drahtgeflecht, Stabgitter usw. bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zulässig sind. Bei Errichtung von Zaunanlagen als Einfriedung entlang von Verkehrsflächen sind diese durch standortgerechte Laubhecken, frei wachsende Sträucher oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2 Im Mischgebiet sind offene Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zulässig.

2.3 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete sind offene Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze und inklusive nach innen abgewinkelten Übersteigschutz, zulässig.

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

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder auf den Grundstücken einzurichten und durch Sichtschutz von der straßenseitigen Einsicht abzuschirmen sowie durch Anpflanzungen zu begrünen oder durch mit mehrjährigen Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

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

4.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind im eingeschränkten Gewerbegebiet je Grundstück ein Werbepylon mit max. 8,00 m zulässiger Höhe über Geländeoberkante, und je 2.000 m² Grundstücksfläche eine Werbefahne, max. 10 ,00 m hoch, jeweils im Bereich der Grundstückszufahrten.

4.2 An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unbeleuchtet und innerhalb der Flächen der Gebäudefassaden bis zu 2,0 m unterhalb der Traufkante bzw. Attika zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 8 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzuges zu ermitteln. Werbeanlagen an Gebäuden sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

4.3 Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Zudem sind an Fassaden von Gebäuden, die zur angrenzenden öffentlichen Grünfläche und/oder Wohnbebauung wirken, Werbeanlagen unzulässig.

4.4 Werbeanlagen, die auf den Verkehr der Bundesautobahn A 485 einwirken können, sind auch außerhalb der Bauverbots-/Baubeschränkungszone unzulässig.

C) KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Verkehrskonzept mit Ausbauoption und straßenverkehrsrechtliche Hinweise

Der in der Planzeichnung markierte Teilbereich einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg) zwischen den Wohn-/Mischgebieten und dem Gewerbegebiet an der Georg-Elser-Straße wird zur Verbindungsstraße ausgebaute, wenn folgende Voraussetzungen gesamthaft vorliegen:
- Nachweis einer deutlich über die Prognose der Verkehrsuntersuchung hinaus gehenden Zusatzbelastung mit KFZ-Fahrten vom Plangebiet überdurch den Straßenzug Lincolnstraße-Trieb-Spenerweg-Zinzendorfweg, ausgehend von einem Mehrverkehrsanteil im Zieljahr 2030 in Höhe von 15% (= 450 tägliche Fahrten);
- Verkehrsgutachterlicher Verträglichkeitsnachweis für die nachträgliche Ergänzung des Verkehrskonzeptes mit Verbindungsstraße zu diesem Zeitpunkt;
- Abstimmung mit und Freigabe durch den zuständigen Straßenbaulastträger (derzeit HessenMobil).

Die nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragene Bauverbotszone der A 485 ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Bauliebenanlagen sowie über- und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen Dritter freizuhalten. Es gilt Bestandsschutz für dort bereits genehmigt vorhandene Anlagen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren und unter Beteiligung des Straßenbaulastträgers (HessenMobil) kann gemäß § 9 (8) FStrG eine Ausnahme im Einzelfall genehmigt werden. Innerhalb der Baubeschränkungszone der A 485 ist zu genehmigungs- oder anzeigepflichtigen baulichen Anlagen die Zustimmung des Baulastträgers einzuholen.
Oberflächenwasser aus dem räumlichen Plangeltungsbereich darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der A 485 gelangen.

2 Altlastenkennzeichnung

Bei dem Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 53, Flurstück Nr. 3/32 handelt es sich um einen Teilbereich der ehemaligen Pendleton-Barracks. Diese ehemals militärisch genutzte Fläche ist unter dem Az.: 531.005.032-001.021 im Altflächenkataster des Landes Hessen erfasst. Der Nutzung „Kaserne" wird durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ein sehr hohes Gefährdungspotential zugewiesen. Das Gefährdungspotential drückt aus, wie hoch die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung in Folge des Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen eingeschätzt wird.

Im Rahmen zahlreicher bisher durchgeführter Untersuchungen und Altlastensanierungen im Bereich der Pendleton Barracks wurden mehr als 230 Sondierungen und Bohrungen bis zu einer Tiefe von 40 m unter Geländeoberkante niedergebracht.

Infolge der militärischen Vornutzung sowie der vorliegenden Untersuchungen des Geländes der ehemaligen Pendleton-Barracks handelt es sich bei dem Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 53, Flurstück Nr. 3/32 um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Im Rahmen des Rückbaus von baulichen Anlagen auf der Fläche des ehemaligen Kasernengeländes, wurden punktuelle Bodenverunreinigungen saniert und mit Abschlussbericht der SL-Geotechnik vom 16.11.2001 dokumentiert.

Der erfolgreiche Abschluss der Bodenluft- und Schichtwassersanierung im Bereich der Tankstelle des ehemaligen Motorpools wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen vom 15.11.2004 (Az: IV/MR-41.5/kn – 100 i 06.03) bestätigt.

Ergänzend zu den Sanierungsarbeiten wurde im betroffenen Bereich ein weitgehender Bodenaustausch vorgenommen.

Das Regierungspräsidium weist in seiner o. g. Verfügung jedoch ausdrücklich darauf hin, dass trotz erfolgreicher Sanierung weitere lokale Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden können. Deshalb sind Bodenaushubarbeiten durch einen Fachgutachter zu begleiten. Auffälligkeiten sind dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt mitzuteilen.

Möglicherweise notwendige umwelt- und/oder altlastentechnische Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, evtl. erforderliche kleinräumige Bodensanierungen, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen nicht unerhebliche höhere Kosten.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sollten das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sowie gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, frühzeitig eingebunden werden (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012).

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

3 Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Gemäß Schalltechnischer Untersuchung Nr. 1625/II des Büros für Schallschutz Solms vom 21.01.2019 führen die Gesäusche der das Plangebiet umgebenden Straßen (A 485, Grünberger Straße) in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2 und 4 zur Nachtzeit zu Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005 (L = 45 dB(A)). Die Überschreitungen des Orientierungswertes betragen nachts bis zu 3 dB(A). Die immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (49 dB(A)) werden eingehalten.
Innerhalb des Gewerbegebietes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu L/N ≤ 62 dB(A).

Es wird empfohlen, den erforderlichen Schallschutz für die Gebäude durch passive Maßnahmen gemäß der in der Abbildung dargestellten, ermittelten Lärmpegelbereiche und der unten aufgeführten diesbezüglichen bewerteten Schalldämmmaße für Außenbauteile sicherzustellen.

Für die in den Allgemeinen Wohngebieten ermittelten nächtlichen Beurteilungspegel bis zu 48 dB(A) wird der Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Maßgebliche Außenlärmpegel La ≥ 61 dB)zugeordnet. Das erforderliche gesamte bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile beträgt R'w,ges = 35 dB. Es reicht gemäß DIN 4109 in Verbindung mit VDI 2719 bei üblichen Raumarten und Fensterflächenanteilen ein Prüfstandwert der Fenster von Rw,P ≥ 32 dB (Schallschutzklasse 2) zur Erfüllung der baurechtlichen Anforderungen aus. Gleiche Isolierglasfenster, die aus Wärmeschutzgründen sowieso erforderlich sind, erfüllen diese Anforderung.
Für die Wohnnutzung wird zudem empfohlen, zumindest die Freibereiche ausreichend zu schützen, indem beispielsweise im Wesentlichen die Anordnung der Terrassen auf der Westseite der Gebäude erfolgt.

Innerhalb des Gewerbegebietes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu L/N ≤ 62 dB(A) und damit der Lärmpegelbereich V. Das erforderliches gesamte bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile beträgt R'w,ges = 40 dB für Büroräume zur Erfüllung der baurechtlichen Anforderungen.

4 Bergrechtlicher Hinweis

Für das Plangebiet liegen laut zuständigem Bergamt beim Regierungspräsidium Gießen Hinweise auf früheren Bergbau vor. Es wird von einem erloschenen Bergwerksfeld ausgegangen, so dass ggf. diesbezügliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

5 Wasserwirtschaftlicher Hinweis

Gemäß § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² anfallendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwasserrückhaltungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, sowie unbebaubrichtige Hartefläle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.
Vom Graben an der Nordseite des Plangebiets ist gemäß Hessischem Wassrrecht ein Gewässerrandstreifen von 5 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Für etwaige Änderungen am Graben (Muldenrinne zum Regenwasserabfluss) ist ein wasserrechtliches Verfahren notwendig.

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 „Regenwassernutzung", die Eur