



Universitätsstadt Gießen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. SCH 08/04
„Erweiterung Firma BIEBER + MARBURG II“**

Textliche Festsetzungen

R E C H T S G R U N D L A G E N

*Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Hessische Bauordnung (HBO)
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG)
in ihrer jeweils anzuwendenden gültigen Fassung.*

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung. § 12 BauGB)
Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Fläche sind ausschließlich Gebäude und Anlagen zulässig, die dem Betrieb der Lagerung, der Bearbeitung und dem Handel von Stahl und Stahlprodukten dienen.
Zulässig sind alle Anlagen, die der ordnungsgemäßen Ausübung des Betriebs dienen einschließlich Gebäuden und Gebäudeteilen mit Sozialräumen und Büroräumen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan und den Regelungen des Durchführungsvertrags.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 und 19 BauNVO)
 - 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch betriebsinterne Verkehrsflächen und durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
 - 2.2 Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10% der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m zulässig.
 - 2.3 Als obere Abgrenzung der baulichen Anlagen (=zulässige Gebäudehöhe) gilt bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika, bei geneigten Dächern der Dachfirst.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 und 2a BauGB i. V. m. §§ 14 und 22 BauNVO)
 - 3.1 Es gilt eine abweichende Bauweise: innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sind Hallen ohne Grenzabstand zulässig. Sowohl zwischen neu zu errichtenden Hallenabschnitten wie zu angrenzende Bestandshallen darf ohne Grenzabstände angebaut werden.

- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt insbesondere für Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen (z.B. Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation usw.), auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind, sowie für Konstruktionen, die der Fassadenbegrünung dienen und vor der Gebäudefassade angebracht werden.
4. Abgrabungen, Aufschüttungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 17 BauGB):
Innerhalb des Plangebiets sind Abgrabungen und Aufschüttungen, auch bauabschnittsweise, zur Herstellung einer Geländehöhe von 170 m ü. NHN bis 174 m ü. NHN zulässig. Für Aufschüttungen über 1 m an der Nachbargrenze ist eine Abweichung gem. Hess. Bauordnung (HBO) erforderlich.
5. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 5.1 Das mit „S“ bezeichnete Leitungsrecht sichert die Durchleitung einer 20-kV-Stromleitung als Erdkabel mit Schutzabständen zugunsten der Mittelhessen Netz GmbH und ihrer Rechtsnachfolger/in.
- 5.2 Das mit „G“ bezeichnete Leitungsrecht sichert die Durchleitung einer Ferngasleitung mit Schutzkabel zugunsten der Open Grid Europe GmbH (OGE) und ihrer Rechtsnachfolger/in.
- 5.3 Das mit „V“ bezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die Erschließung über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche (Forstweg) zugunsten des im Plangebiet ansässigen Betriebes und der zuvor genannten Versorgungsträger.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1 PKW-Stellplätze und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind mit begrünungsfähigen, versiegelungsfreien Bodenbefestigungssystemen mit einem Mindestgrünanteil von 90% zu versehen.
- 6.2 Dachflächen (ausgenommen Vordächer) sind zu mindestens 50% extensiv zu begrünen. Haustechnische Anlagen, Unterhaltungswege, Lichtkuppeln o.ä. sind in dem nicht begrünten Anteil unterzubringen.
- 6.3 Die Entwässerungsmulde am Westrand des Geltungsbereichs ist naturnah auszubauen und mit Gräsern, Kräutern und Stauden naturnah zu bepflanzen, zu erhalten und zu pflegen.
- 6.4 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 2.700 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenanstrahler. Auf nicht ständig genutzten Flächen (Pkw-Stellplätze, Lagerflächen) ist die Außenbeleuchtung soweit wie möglich auf den Bedarfsfall, z.B. durch Bewegungsmelder, zu reduzieren.
- 6.5 Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet ist insektenfreundliches Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.
- 6.6 Zum Schutz von Bäumen und Vegetationsstrukturen sind benachbarte Bereiche zum Baufeld durch einen Bauzaun abzugrenzen, um das Befahren der Flächen und die Ablagerung von Materialien zu vermeiden.
- 6.7 Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist gemäß § 37 HeNatG Absatz 2 unzulässig. Des Weiteren sind gemäß § 37 HeNatG Absatz 3 großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird. Dabei sind die Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG-VSW): „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ zu berücksichtigen.

- 6.8 Zum Schutz potenziell im Plangebiet lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten ist durch eine ökologische Baubegleitung während der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird. Das Baufeld ist vor und während der Freimachung auf ein Vorkommen dieser Arten hin zu untersuchen, ggf. angetroffene Tiere sind umzusetzen.
- 6.9 Im Rahmen der Bautätigkeit können Strukturen entstehen, die sich grundsätzlich als Lebensraum für Eidechsen und Amphibien eignen können (ruderales Flächen, Steinhäufen, temporäre Gewässer etc.). Da sich Vorkommen planungsrelevanter Arten im Umfeld des Areals befinden, ist ein Einwandern von Individuen dieser Arten durch eine Zuwanderungsbarriere in Form eines Foliensauns, der die gesamte Eingriffsfläche umzäunen muss, zu verhindern. Länge und genaue Lage des Zauns wird im Rahmen der Vorbereitung der konkreten Baumaßnahmen zwischen der Naturschutzbehörde und der Umweltbaubegleitung abgestimmt.
- 6.10 Liegendes oder stehendes Totholz im Vorhabenbereich ist im Zuge der Baumaßnahmen zu sichern und unter fachkundiger Anleitung in die benachbarten Waldbereiche zu verbringen.
7. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Die technisch geeigneten Dachflächen neu zu errichtender Gebäude sind soweit wie möglich mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten. Dabei schließen sich Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nicht gegenseitig aus. Die kombinierte Nutzung ist möglich.
8. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
- 8.1 Für Anpflanzungen sind standortgerechte, einheimische, klimaresiliente Laubgehölze (Bäume und Sträucher) zu verwenden (siehe Umweltbericht B1 Grünordnung).
- 8.2 Fensterlose Abschnitte von Außenfassaden sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Dabei sind im Endausbau mindestens 160 lfm begrünte Fassadenlänge zu erreichen. Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Die Pflanzabstände sind artspezifisch auszuwählen und müssen zwischen 0,5 und 2 m liegen.
- 8.3 Je 5 PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zulässig als Einzelbäume oder Pflanzstreifen an den Parkplatzebenen oder als Baumgruppen innerhalb der Grundstücksflächen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen von mindestens 2 m Breite angepflanzt werden, ist eine mindestens 6 m² große, als Pflanzinsel zu begrünende Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Das Volumen des Wurzelraumes soll je Baum wenigstens 12 m³ betragen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
Für LKW-Stellplätze gilt hinsichtlich der Anzahl der Bäume die Stellplatzsatzung der Stadt Gießen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
- 1.1 Dächer sind mit Neigungen bis maximal 10° auszuführen.
- 1.2 Für Dächer sind ausschließlich helle Materialien und Farben zulässig.
Außenfassaden von Gebäuden sind mit nicht reflektierenden Materialien und Farben zu gestalten.
Die Verwendung von grellen Farben sowie glänzenden, blendenden, spiegelnden und selbst leuchtenden Materialien für Dächer und Außenfassaden von Gebäuden ist unzulässig. Ausgenommen sind Fenster für Büro-, und Aufenthaltsräume sowie Solar- und Photovoltaikanlagen.

2. Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)
 - Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Anlagen zulässig. Insbesondere unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen (Laser, Skybeamer, Scheinwerfer) und akustische Werbeanlagen.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.
 - Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Werbeanlage um maximal 1,50 m überschritten werden.

3. Bepflanzung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

Nicht bebaute Grundstückflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteine, Glassteine, Abdeckungen mit nicht durchwurzelbaren Folien) sind unzulässig.

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen:

1 Kampfmittel

Die Auswertung der vom Kampfmittelräumdienst Darmstadt bereitgestellten Übersichtskarten hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

2 Immissionschutz

Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse ist für Büroräume, die zur BAB 485 orientiert sind, der Schallschutz durch passive Schutzmaßnahmen zu gewährleisten. Der Schallschutz gehört nicht zum Prüfungsumfang im Baugenehmigungsverfahren. Dennoch sind entsprechende Schallschutznachweis von hierzu berechtigten Personen zu erstellen und spätestens vor Ausführung der im Nachweis aufgeführten Gebäudeteile bei der Bauaufsicht einzureichen.

3 Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 21 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.

4 Externe naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Ausgleich von Funktionen des Regionalen Grünzuges des Regionalplans Mittelhessen 2010

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zur Erfüllung der Maßgaben der Zulassung der Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 sind gemäß den entsprechenden Anlagen 6.2, 6.3 und 6.4 zum Umweltbericht, und den getroffenen Regelungen im Durchführungsvertrag folgende externe Maßnahmen umzusetzen:

1. Anlage von Tümpeln mit Krautfluren in den Staatswaldabteilungen 3226, 3203, 3204, 3206, 3209 (Gemarkung Schiffenberg, Flur 10 Flst. 1 tlw., Flur 11 Flst. 1/1 tlw., Flur 12 Flste. 1 und 4 je tlw.) wie in der Anlage 6.3 zum Umweltbericht „Naturschutzrechtlicher Ausgleich im Schiffenberger Wald (Staatswald)“ näher beschrieben,
2. Anlage von Tümpeln mit Krautfluren in den Stadtwaldabteilungen 43, 44, 45, 46 und 15 (Gemarkung Gießen, Flur 41 Flste. 1/9 tlw., 1/14 tlw., 2/1 tlw. und 9 tlw., Flur 42 Flst. 1/1 tlw., Flur 51, Flst. 1/5 tlw.), wie in der Anlage 6.4 zum Umweltbericht „Naturschutzrechtlicher Ausgleich im Stadtwald“ näher beschrieben,
3. Entwicklung eines standortgerechten Auwalds in der Stadtwaldabteilung 200 (Gemarkung Rödgen, Flur 2 Flste. 288, 290, 291 und 292 und in der Gemarkung Wieseck, Flur 7 Flste. 245 und 246) innerhalb des FFH-Gebiets „Wieseckau und Josolleraue“ (5318-302) wie in der Anlage 6.2 zum Umweltbericht „Umbau Abteilung 200 im Gießener Stadtwald“ näher beschrieben.
4. Umbau einer Fichtenmonokultur zu einem standortgerechten Laubmischwald in der Abteilung 20 C0 des Gießener Stadtwaldes (Gemarkung Gießen, Flur 50 Flst. 4/1 tlw.),
5. Ertüchtigung der Wege in der Abteilung 27 des Gießener Stadtwaldes (Gemarkung Gießen, Flur 50 Flst. 1/2 tlw.) sodass diese auch zu Fuß leicht begehbar werden.

5 Externe artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen:

1. Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß der Anlage 6.6 zum Umweltbericht „Ausgleichskonzept Schlingnatter“ und den getroffenen Regelungen im Durchführungsvertrag folgende externe vorlaufende artenschutzrechtliche (CEF)-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:
 - Vorlaufende Anlage von Ersatzhabitaten für Schlingnattern auf einer Gesamtfläche von ca. 1,6 ha im Umfeld des Plangebiets (Gemarkung Schiffenberg, Flur 7 Flst. 2/10 tlw. und 18/1 tlw., Flur 9 Flst. 1/3 tlw.).
 - Nach Herstellung der Habitat-Elemente auf den Ausgleichsflächen sind Vergrämnungsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche durchzuführen. Durch die Entnahme von möglichen Sommerquartieren und anderen attraktiven Elementen sollen die Schlingnattern über eine Aktivitätsphase hinweg zum eigenständigen Verlassen der Eingriffsfläche angeregt werden. Erst in der folgenden Aktivitätsphase wird eine Einwanderungsbarriere errichtet und die verbliebenen Schlingnattern werden umgesiedelt.
2. Zur Vermeidung von mit den erwartenden Eingriffen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen, möglichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den zum Satzungsbeschluss getroffenen Regelungen im Durchführungsvertrag folgende externe vorlaufende (CEF)-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:
 - In dem an das Plangebiet angrenzenden Wald sind in geeigneten Waldbeständen (Mischbestand aus Nadel- und Laubbäumen, Alter des Nadelwaldbestands mind. 40 Jahre) Nistkästen für die Tannenmeise in geeigneten Waldbeständen zu installieren (drei Nistkästen pro Revierpaar). Im Umfeld der bekannten Vorkommen des FFH-Gebiets „Gewässer in den Gailschen Tongruben“ sind auf dem Grundstück (Gemarkung Schiffenberg, Flur 6 Flst. 3/7 tlw.) für den Kammmolch 4 Überwinterungsquartiere in Form von Steinaufschüttungen und Totholzhaufen anzulegen.

- In dem an das Plangebiet angrenzenden Wald sind an geeigneten Standorten Nistkästen für Nischenbrüter, Nistkästen für Höhlenbrüter und Sommerquartiere für Fledermäuse zu installieren. Auf ungehinderten An- und Abflug ist zu achten. Dem kartierten Quartierpotenzial entsprechend sind 52 Fledermaus-Flachkästen, 12 künstliche Fledermaushöhlen sowie 12 Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter zu installieren.

6 Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Erschließungsarbeiten (Baufeldräumung, Rodung und Entfernung von Gehölzen) erfolgen grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres.

7 Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Ergeben sich bei Baugrunduntersuchungen, Baumaßnahmen oder sonstigen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenverunreinigungen, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) zu beachten.

Erdaushub

Auf die sich aus den Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodenSchG) bzw. der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen ergebenden Pflichten zum vorsorgenden Bodenschutz wird verwiesen.

Durch folgende Maßnahmen sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden bzw. zu vermindern:

- Schutz des Mutterbodens durch sachgerechte Abtragung, Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens gemäß DIN 18915 und DIN 19731,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen, kein Befahren von nassen Böden,
- Errichtung von Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen nur im Bereich bereits versiegelter oder verdichteter Böden,
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen z.B. zur Begrünung von Böschungen, Überdeckung des Fundamentes),
- Planung und Umsetzung der bodeneingreifenden Maßnahmen unter Einbeziehung einer Bodenkundlichen Baubegleitung.

8 Bergbau

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

9 Umweltbaubegleitung

Die fachgerechte Ausführungsplanung und Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz aller betroffenen Umweltgüter ist durch eine fachkundige Umweltbaubegleitung (UBB) sicherzustellen.

10 Bauverbotszone

Die nachrichtlich in der Planzeichnung eingetragene Bauverbotszone zur A 485 ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Baunebenanlagen sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen Dritter freizuhalten. Es gilt Bestandsschutz für dort bereits genehmigt vorhandene Anlagen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren und unter Beteiligung des Straßenbaulastträgers kann gemäß § 9 Abs. 8 FStrG eine Ausnahme im Einzelfall genehmigt werden. Innerhalb der Baubeschränkungszone zur 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.

11 Fernwasserleitung

Im Bereich des 8,0 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke ZMW (jeweils 4,0 m beiderseits der Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

12 Ferngasleitungen

Im Nordwesten des Plangebietes verlaufen die Ferngasleitungen Nr. 11/41/19, 11/41/08, 11/41/408 und Station 1 mit jeweils 8 m Schutzzone. Der ungefähre Leitungsverlauf wurde in die Plankarte zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Schutzbestimmungen der Open Grid Europe GmbH für unterirdische Ferngasleitungen sind zu beachten. Die Schutzstreifenbereiche müssen aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Ferngasleitung und zugehörigen Anlagen beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden. Daher sind alle Maßnahmen im Bereich der Ferngasleitung inkl. Schutzstreifen sind mit der Open Grid Europe GmbH vor Ausführung abzustimmen und nur mit ihrer Zustimmung erlaubt.

13 Wasserwirtschaft / Entwässerung

Nach §a 3 der städtischen Abwassersatzung hat jeder Anschlussnehmer eines Grundstücks eine Bewirtschaftungsanlage nach Maßgabe dieser Abwassersatzung zu errichten, sofern ein Gebäude, eine Gebäudeerweiterung, eine Nebenanlage oder sonstige Fläche mit einer Grundfläche $\geq 20 \text{ m}^2$ hergestellt wird. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verwerten, zu versickern, zu verdunsten und/oder gedrosselt abzuleiten. Die Einleitung von Niederschlagswasser vom Grundstück in die öffentliche Kanalisation ist zu begrenzen. Der max. Drosselabfluss wird je nach hydraulischen Verhältnissen von der Stadt vorgegeben und ist vor Planungsbeginn über die Planauskunft zu erfragen. Bei der Errichtung von Bewirtschaftungsanlagen mit einem Anschluss und/oder Überlauf an die öffentliche Kanalisation ist ein Retentionsvolumen zu berücksichtigen. Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist vorzubehandeln und darf ansonsten nicht den Bewirtschaftungsanlagen zugeführt werden.

Ansonsten soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt 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 (§ 55 Abs. 2 HWG).

Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage ist gem. § 11 Abs. 4 der städtischen Abwassersatzung unzulässig.

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Arbeitsblätter der DWA-A 138-1 „Anlagen Versickerung Niederschlagswasser Planung Bau Betrieb“, Oktober 2024, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten. Die Entwässerung des Gebiets erfolgt auf der Grundlage des abgestimmten Entwässerungskonzepts über zwei Entwässerungssysteme (Süd-Ost mit einer Drosselabflusspende von max. 4,2 l/ (s*ha) und Nord-West mit einer Drosselabflusspende von max. 5 l/ (s*ha).

14 Forstrecht:

Für die Rodung von Wald bedarf es nach HWaldG einer gesonderten forstrechtlichen Rodungsgenehmigung. Diese ist nicht im Bebauungsplan inkludiert und bei der zuständigen Behörde gesondert zu beantragen.