



Planzeichen & Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4** 2.5. Grundflächenzahl
- III** 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.4. Baulinie
- 3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V** Verkehrsberuhigte Gestaltung

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9. Private Grünflächen
- 9. Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Straßbegleitgrün
- VG** Vorgarten

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.2.1. Anpflanzen: Bäume
- 13.2.2. Erhaltung: Bäume
- Achse zur Anpflanzung von Bäumen

15. Sonstige Planzeichen
- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St** Stellplätze
- 15.5. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), BauNutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Planzeichenverordnung (PlanZV), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) sowie Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils anzuwendenden gültigen Fassung (siehe Begründung).

- A) **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB**
1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)
- 1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

2. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO)
- 2.1. Stoffelgeschosse sind oberhalb der jeweils als Höchstmaß festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse nicht zulässig.
- 2.2. Innerhalb der mit höchstens drei Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Blocklinnenbereich sind nur Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 250 m² zulässig.
- 2.3. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die privaten Grünflächen zu der maßgeblichen Fläche des Baugrundstückes einzubeziehen.

3. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 und §§ 14, 16 u. 23 BauNVO)
- 3.1. **Baulinien und Baugrenzen**
- 3.1.1. Konstruktionen, die der Aufstockung oder energetischen Sanierung dienen, dürfen im notwendigen Umfang von Baulinien und Baugrenzen abweichen.
- 3.1.2. Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist höchstens zweimal je Gebäude bis zu einer Tiefe von jeweils 1,50 m und bis zu einer Länge von jeweils höchstens 4,00 m zulässig.

4. **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, ABSTELLPLÄTZE UND GARAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4, 6 BauNVO)
- 4.1. **Stellplätze, Carports und Garagen**
- 4.1.1. Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder der für Stellplatzanlagen festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.1.2. Abstellplätze für Fahrräder sind innerhalb der überbaubaren Fläche und der Flächen für Stellplätze zulässig. Außerhalb dieser Flächen und in den Grünflächen sind sie zulässig, sofern sie nicht überdeckt sind.

5. **ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 5.1. Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vorgarten“ sind gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu sind sie mit blütenreichen Bodendeckern und solitären heimischen Sträuchern (mindestens 1 Strauch pro 5 m Grünstreifenlänge) zu bepflanzen (empfohlene Artenliste siehe unter Hinweise C 10).
- 5.2. Eine Gestaltung mit Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.
- 5.3. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vorgarten“ sind Feuerweh- abstell- und Bewegungsflächen nur in einer offenerporen und begrünbaren Oberflächenbefestigung (z.B. Rosenwaben) zulässig.
- 5.4. Innerhalb der privaten Grünflächen sind notwendige Zufahrten und Wegeverbindungen bis zu einer Breite von 5,5 m zulässig.
- 5.5. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind 5 standortgerecht mittel- bis kleinkronige Laubbäume (empfohlene Artenliste siehe unter Hinweise C 10) mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.6. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist die vorhandene Baumreihe aus großkronigen, standortgerechten heimischen Laubbäumen in einen Pflanzenabstand von ca. 8-9 m fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Fehlstellen in der Baumreihe sind jeweils durch Nachpflanzung auszufüllen. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen und wiederum dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen sind mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm auszuführen.

6. **MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.1. **Beschränkung der Oberflächenversiegelung**
- Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser bzw. bei nicht versickerungsfähigem Untergrund die Rückhaltung und die Verdunstung von Niederschlägen ermöglicht (z.B. breittufig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasenwaben).
- 6.2. **Dachbegrünung**
- Flachdächer mit bis zu 10° Dachneigung (alte Teilung) sind auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke muss 10 cm betragen.
- 6.3. **Begrünung der Grundstücksflächen**
- Von privaten Grundstücksflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 50 % gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vorgarten“ können hierbei angerechnet werden. Eine Gestaltung mit Kies- und Schotterflächen ist unzulässig. Je angefangenen 200 m² begrünte Fläche ist ein großkroniger standortgerechter Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm (empfohlene Artenliste siehe unter Hinweise C 10) zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.
- Hierbei kann die Begrünung von Tiefgaragen und Dächern bei einer jeweiligen Mindestüberdeckung von 60 cm zu 75%, bei einer Mindestüberdeckung von 30 cm zu 50%, ansonsten zu 25% auf die o.g. zu begründenden Flächenanteile angerechnet werden.
- Stellplätze und nicht überdeckte Fahrradstellplätze mit begrünungsfähigen und offenerporen Bodenbefestigungssystemen mit einem Mindestgrünanteil von 50% können zu 10% auf die o.g. zu begründenden Flächenanteile angerechnet werden.
- Ebenso können auf Grund von Brandschutzvorgaben benötigte Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge mit begrünungsfähigen und offenerporen Bodenbefestigungssystemen mit einem Mindestgrünanteil von 50% zu 10% auf die o.g. zu begründenden Flächenanteile angerechnet werden.
- Bei der Ermittlung der Anzahl der pro Fläche zu pflanzenden Bäume können die zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume mitgerechnet werden.
- Bei der Begrünung von Grundstücksflächen ist die städtische Satzung zur insektenfördernden Begrünung in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

- 6.4. **Artenschutzmaßnahmen für die Vogelarten Mauersegler und Haussperling**
- An den neu errichteten Gebäuden oder durch Aufstockung erneuerten Gebäuden sind pro Gebäude je drei Nistkästen für den Mauersegler und den Haussperling aufzuhängen oder in das Gebäude zu integrieren.
- 6.5. **Artenschutzmaßnahmen für Fledermaus**
- Für gebäudebewohnende Fledermaus sind an den neu errichteten Gebäuden pro Gebäude drei Fledermaus-Fassadenquartiere (z.B. 1FQ von Schwegerl oder vergleichbar) aufzuhängen.
- 6.6. **Artenschutzmaßnahmen für Insekten**
- Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen, sowie Lichtquellen mit für Insekten wirksamen Spektren unzulässig. 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.

7. **GEH- UND FAHRRECHTE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die mit „Gehrecht“ festgesetzten Flächen sind zur Herstellung straßenbegleitender Wegeverbindungen sowie zur Durchquerung des Gebietes mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Gehrecht zur Durchquerung umfasst auch den allgemeinen Radverkehr.
8. **ANLAGEN ZUR NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)
- Die technisch geeigneten Dachflächen neu zu errichtender oder wesentlich zu ändernder Gebäude sind so weit wie möglich mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten. Dabei schließen sich Dachbegrünung und derartige Anlagen nicht gegenseitig aus.

9. **ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 9.1. **Stellplatzbegrünung**
- Entlang der in der Plankarte verzeichneten „Achse zur Anpflanzung von Bäumen“ ist pro vier Stellplätze mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Im sonstigen Geltungsbereich ist pro sechs Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Eine empfohlene Artenliste befindet sich in den Hinweisen unter C 10. Pro Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodensubstrat mit einem Volumen von mindestens 12 m³ (z.B. 2,5 m x 2,5 m x 2,0 m) herzustellen. Die Bäume sind in Planzeichen mit mindestens 6,25 m² (z.B. 2,5 m x 2,5 m) Fläche oder in Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,0 m (z.B. 2,0 m x 5,0 m x 1,3) zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln. Bei Abgang sind sie durch Nachpflanzung zu ersetzen.
- Die Stellplatzflächen innerhalb der Blocklinnenbereiche im WA sind an wenigstens 33% ihrer Außenränder mit heimischen Laubholzhecken (z.B. Hainbuche) mit einer Höhe von 0,8 bis 1,2 m einzufassen. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln.
- 9.2. **Erhaltung von Einzelbäumen**
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu entwickeln und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

- B) **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. **DACHGESTALTUNG**
- 1.1. **Dachform und Dachneigung**
- 1.1.1. Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer.
- 1.1.2. Wird die Dachneigung von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf sie höchstens 5° (alte Teilung) betragen.
- 1.2. **Dachaufbauten**
- 1.2.1. Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlklächte, Lichtschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 2,00 m zulässig, müssen jeweils ein mindestens 2,00 m gegenüber der nächstgelegenen Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden und dürfen insgesamt höchstens 20 % der Dachfläche einnehmen.
- 1.2.2. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind auf geeigneten Dächern nur zulässig, wenn sie in die Dachhaut integriert oder direkt über der Dachhaut in gleicher Neigung wie das Dach angebracht werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf geeigneten Dächern unzulässig. Auf Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° sind auch schräg aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Dachhaut zulässig.
- 1.3. **Dacheindeckung**
- Mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen keine glänzenden oder stark reflektierenden Materialien mit einem Reflexionsgrad von > 50 % verwendet werden.
2. **GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN**
- In der Scholt- und in der Werrastraße sind der Straße zugewandte Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig. In den übrigen Straßen sind an den der Straße zugewandten Grundstücksseiten Einfriedungen ausschließlich in Form von Mauern, offenen Zäunen oder Hecken bis 1,20 m Höhe zulässig.
3. **ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER SOWIE LAGERFLÄCHEN**
- Die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Lagerflächen sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder so abzusichern, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken weder allgemein zugänglich noch einsehbar sind. Offene Abschirmungen sind aus heimischen Pflanzen herzustellen oder mit solchen zu bepflanzen.

4. **WERBEANLAGEN**
- Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und nur an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten im Erdgeschoss angebracht werden. Je Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen oder in Form einer SondernWerbeanlage zulässig.
- 4.2. Werbeanlagen sind nur unbedeutend oder in Form von anstrahlenden oder schwach leuchtenden Einzelbuchstaben zulässig. Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in greller Farbgabe sind unzulässig.
- 4.3. Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander den 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.
- 4.4. Das Aufstellen oder Anbringen von Werbeflächen und pylonen ist nicht zulässig.

- C) **KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

1. **Denkmalschutz**
- Wer Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, hat dies gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. 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.
2. **Kampfmittelbelastung**
- Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 5,0 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden systematischen Untersuchung (Sondierung auf Kampfmittel) verpflichtet. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich.
3. **Bodenschutz:**
- Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz ist der Boden zu schonen und schädliche Einwirkungen auf den Boden so weit wie möglich zu vermeiden. Dazu gehören die Vermeidung unnötiger Bodenverdichtungen, der sachgerechte Umgang mit Oberboden und Bodenaushub

sowie die Verhinderung von Erosion und Schadstoffeintritt. Für alle Verfahrensarten gilt die Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von nachteiligen Eingriffen in das Schutzgut Boden nach § 1a Abs. 2 u. 3 BauGB. Folgende bauzeilen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

- Abtrag des Oberbodens - Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731);
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eintragsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen - keine Vermischung der Bodenhorizonte!);
- Vermeidung von Bodenverdichtungen vor allem durch die Lage der Baustelleneinrichtung und Lagerflächen in Bereichen bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden;
- Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen in Bereichen nicht überbaubarer Grundstücksflächen (Gärten!);
- Vermeiden von Schadstoffeinträgen und Vermeiden von Fremdzugeln (z. B. zulaufendes Niederschlagswasser von höhergelegenen Grundstücken, Wegen) während der Bauphase.

Zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen wird empfohlen, die unter <https://www.lfhwg.de/themen/boden/kategorie/bodenschutz-in-der-planung> des hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zur Verfügung stehenden Informationen und Arbeitsblätter zu heranzuziehen.

Im Rahmen von Abruch- und Bauvorhaben im Plangebiet und bei sonstigen bodeneingreifenden Maßnahmen, in deren Rahmen zu entsorgender Erdaushub anfällt, ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Baubisfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten. Es wird empfohlen zu sachgerechten Planung und Umsetzung der vorgenannten Bodenschutzmaßnahmen im Rahmen größerer Baumaßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen.

4. **Artenschutz**
- Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Tötung, Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,
- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
 - Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
 - Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit, in der Zeit von 01.10. bis 29.02., durchzuführen,
 - außerhalb der Brut- und Setzzeit, in der Zeit von 01.10. bis 29.02., Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen,
 - Sofort Rodungen oder der Abriss von Gebäuden im o.g. Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstabestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5. **Verwertung von Niederschlagswasser und Entwässerungsanlagen**
- Niederschlagswasser soll gem. § 37 Abs. 4 S. 1 HWG verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen. 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 nach wasserwirtschaftliche Bedenken entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Nach § 3a Abs. 2 der städtischen Abwasserentsorgung ist das anfallende Niederschlagswasser in geeigneten Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verwerten, zu versickern, zu verdunsten und/oder gedroselt abzulassen. Die „Erklärung zur Regenwasserbewirtschaftung“ (online Formular unter www.gies-sen.de/Regenwasser-NutzungUndVersickerung) ist im Bauantragsverfahren vorzulegen. Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWAA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserversorgung, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1989 „Regenwasserentwässerung“, die Euro Normen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwasserentsorgung der Stadt Gießen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- Sofern für das Vorhaben eine Grundwassererhaltung erforderlich wird, oder durch die Tiefbauarbeiten ein Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Erdausschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten. Sofern im Rahmen der Verwirklichung des Planes Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen.

6. **Abfallentsorgung**
- Bei Bauvorhaben sind die baulichen Voraussetzungen für die Abfall- und Wertstoffabfuhr in der Stadt Gießen gemäß der städtischen Abfallsatzung zu beachten. Beim Umgang mit Abfällen sind die Vorgaben des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, KrWG) zu beachten.
7. **Brandschutz**
- Für bauliche Anlagen ist eine Mindestlöschwasserversorgung gemäß §§ 13 und 38 HBO sowie § 3 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz als Grundschutz vorzusehen und sicherzustellen. Bei Bedarf ist über die Bereitstellung aus der Trinkwasserleitung hinaus für den Grundschutz der Löschwasserversorgung ein entsprechender zusätzlicher Objektschutz vorzunehmen. Zufahrten und Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen und auszubilden. Die DIN 14090 kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden. Gebäude sind mit Hausnummern zu versehen.

8. **Schallschutz**
- Schallschutzanforderungen sind auf der Grundlage der DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Im Lärmeintrahlungsbereich der Sudetenlandstraße werden bei Neubauvorhaben oder wesentlichen Änderungen vorhandener Gebäude grundrissbezogene und passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

9. **Baumschutz**
- Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzstrukturen sind während der Bauphase vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Hierbei sind die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-IP4) zu beachten und anzuwenden. Die Maßnahmen zum Baumschutz sind vor Baubeginn vom Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen abnehmen zu lassen.
- Baumpflanzungen sind nach Stand der Technik auszuführen und zwar nach DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“ in Verbindung mit den Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., in der jeweils aktuellen Ausgabe.
- Bäume sind langfristig als freiwachsende Bäume zu entwickeln und fachgerecht zu pflegen gem. ZIVBaumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., in der jeweils aktuellen Ausgabe.
- Die angeführten Regelwerke sind in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden und liegen im Amt für Umwelt und Natur bei Bedarf zur Einsichtnahme vor.

10. Empfehlungen für Baumarten			
Großkronige Bäume		Mittel- bis kleinkronige Bäume	
Acer platanoides	Spitzahorn	Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer negundo	Eschenahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Türkische Hasel	Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Malus sylvestris	Molteufel
Fraxinus ornus	Blumenesche	Populus tremula	Zitterpappel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	Prunus avium	Vogelkirsche
Platanus acerifolia	Platane	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche	Pyrus communis	Birne
Quercus robur	Silbeseiche	Salix caprea	Schleibweide
Quercus frainetto	Wingerteiche Eiche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde	Sorbus domestica	Spielapfel
Tilia tomentosa	Silberlinde	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
		Melaleuca	Leibbeere
		Sorbus torminalis	Elbeere
		Amelanchier arborea	Baumfeigenbirne
		Sorbus aria	Melaleuca
		Obstbäume in Sorten	
Baumarten für Stellplätze		Sträucher	
Quercus cerris	Zierleiche	Acer campestre	Feldahorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus frainetto	Wingerteiche Eiche	Cornus mas	Kornelkirsche
Quercus x hispanica	Spanische Eiche	Cornus sanguinea	Roter Hartleig
Zelkova serrata	Zelkwe	Corylus avellana	Haselnuss
Platanus x acerifolia u.a.	Platane	Crataegus monogyna	Engkirsche Weißdorn
		Ligustrum vulgare	Ligustrum
		Lonicera xylosteum	Heckenlinde
		Rosa spec.	Rose
		Salix spec.	Weiden
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE			
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 22.05.2025		BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 18.11.2025 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"	
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN		GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	
Stradtlin		Stradtlin	
FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT VOM 19.11.2025 BIS 12.12.2025		ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM	
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN		GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	
Stradtlin		Stradtlin	
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 18.11.2025 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"		OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 18.11.2025 BIS ENDSCHLIESSLICH DURCHFÜHRT	
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN		GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	
Stradtlin		Stradtlin	
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE VOM 18.11.2025 BIS ENDSCHLIESSLICH DURCHFÜHRT		SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM	
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN		GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	
Stradtlin		Stradtlin	
AUSGEFERTIGT AM		DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 18.11.2025 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT	
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN		GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	
Stradtlin		Stradtlin	
		RECHTSKRÄFTIG SEIT:	

0 10 20 30 40 50 m

M 1 : 1.000



Bebauungsplan

GI 02/10

"Schottstraße / Schwarzlachweg"

- Entwurf -

Stadtplanungsamt Gießen

Bearbeitet: ME/TE

Gezeichnet: DS

Stand: Mai 2026

Geändert zum Entwurf:

Geändert zum Satzungsbeschluss:

Planunterlagen haben den jew. gleichen Stand