



Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

Nr. GI 02/10 „Schottstraße / Schwarzlachweg“

Planstand:

- Entwurf -

26.05.2026

Stadtplanungsamt Gießen

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. mit §§ 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. mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO)

- 2.1. Staffelgeschosse sind oberhalb der jeweils als Höchstmaß festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse nicht zulässig.
- 2.2. Innerhalb der mit höchstens drei Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Blockinnenbereich 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. 4 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 überdacht sind.

5. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN **(§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).
Eine Gestaltung mit Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.
- 5.2. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vorgarten“ sind Feuerwehrabstell- und Bewegungsflächen nur in einer offenporigen und begrünbaren Oberflächenbefestigung (z.B. Rasenwaben) zulässig.
- 5.3. Innerhalb der privaten Grünfläche sind notwendige Zufahrten und Wegeverbindungen bis zu einer Breite von 5,5 m zulässig.
- 5.4. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind 5 standortgerechte mittel- bis kleinkronige Laubbäume (empfohlene Artenliste siehe unter Hinweise C 10) mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.5. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist die vorhandene Baumreihe aus großkronigen, standortgerechten heimischen Laubbäumen in einen Pflanzabstand 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. breitfugig 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 angefangene 200 m² begrünte Fläche ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang 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 überdachte Fahrradstellplätze mit begrünungsfähigen und offenporigen 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 offenporigen Bodenbefestigungssystemen mit einem Mindestgrünanteil von 50% zu 10% auf die o.g. zu begründenden Flächenanteile angerechnet werden.

Stellplätze und nicht überdachte Fahrradstellplätze sowie auf Grund von Brandschutzvorgaben benötigte Aufstell- und Bewegungsflächen mit begrünungsfähigen und offenporigen Bodenbefestigungssystemen mit einem Mindestgrünanteil von 90% (z.B. Rasenwaben) können zu 75% 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 Fledermäuse

Für gebäudebewohnende Fledermäuse sind an den neu errichteten Gebäuden pro Gebäude drei Fledermaus- Fassadenquartiere (z.B. 1FQ von Schwegler 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. 23b 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 Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Im sonstigen Geltungsbereich ist pro sechs Stellplätze ein großkroniger standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang 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 Pflanzscheiben 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 * 5,0 * 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 Blockinnenbereiche 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 Fahrstuhlschächte, Lichtschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 2,00 m zulässig, müssen jeweils um 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 geneigten 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 geneigten 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 Schott- 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 abzuschirmen, 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

- 4.1. 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 werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen oder in Form einer Sammel-Werbeanlage zulässig.
- 4.2. Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet oder in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in greller Farbgebung sind unzulässig.
- 4.3. Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich nach 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.
- 4.4. Das Aufstellen oder Anbringen von Werbefahnen 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 Schadstoffeinfluss. 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 bauzeitlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

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

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

Im Rahmen von Abbruch- 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 Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Es wird empfohlen zu sachgerechter 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 vom 01.10. bis 29.02., Baumhöhlen und Gebäude vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.
- Sofern 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 Verbotstatbestände 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 ortsnahe 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 WHG). Nach § 3a Abs. 2 der städtischen Abwassersatzung ist das anfallende Niederschlagswasser in geeigneten Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verwerten, zu versickern, zu verdunsten und/oder gedrosselt abzuleiten. Die „Erklärung zur Regenwasserbewirtschaftung“ (online Formular unter www.giessen.de/Regenwasser-Nutzung-und-Versickerung) ist im Bauantragsverfahren vorzulegen.

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1989 „Regenwassernutzung“, die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung 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 Erdaufschlüsse 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 Wertstoffeffassung 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 Lärmeinwirkungsbereich der Studentenlandstraße 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, Pflanzbeständen 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-LP4) 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. ZTV-Baumpflege „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 Acer platanoides Spitzahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Acer negundo Eschenahorn Corylus colurna Türkische Hasel Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche Fraxinus ornus Blumenesche Liquidambar styraciflua Amberbaum Platanus acerifolia Platane Quercus petraea Traubeneiche Quercus robur Stieleiche Quercus frainetto Ungarische Eiche Tilia cordata Winterlinde Tilia tomentosa Silberlinde	Mittel- bis kleinkronige Bäume Ginkgo biloba Ginkgobaum Acer campestre Feldahorn Carpinus betulus Hainbuche Crataegus monogyna Weißdorn Malus sylvestris Holzapfel Populus tremula Zitterpappel Prunus avium Vogelkirsche Prunus padus Traubenkirsche Pyrus communis Birne Salix caprea Salweide Sorbus aucuparia Eberesche Sorbus domestica Speierling Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere Sorbus torminalis Elsbeere Amelanchier arborea Baumfelsenbirne Sorbus aria Mehlbeere Obstbäume in Sorten
Baumarten für Stellplätze Quercus cerris Zierreiche Quercus petraea Traubeneiche Quercus frainetto Ungarische Eiche Quercus x hispanica Spanische Eiche Zelcova serrata Zelkove Platanus x acerifolia u.a. Platane	Sträucher Acer campestre Feldahorn Carpinus betulus Hainbuche Cornus mas Kornelkirsche Cornus sanguinea Roter Hartriegel Corylus avellana Haselnuss Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn Ligustrum vulgare Liguster Lonicera xylosteum Heckenkirsche Rosa spec. Rose Salix spec. Weiden Sambucus nigra Schwarzer Holunder Viburnum lantana Wolliger Schneeball