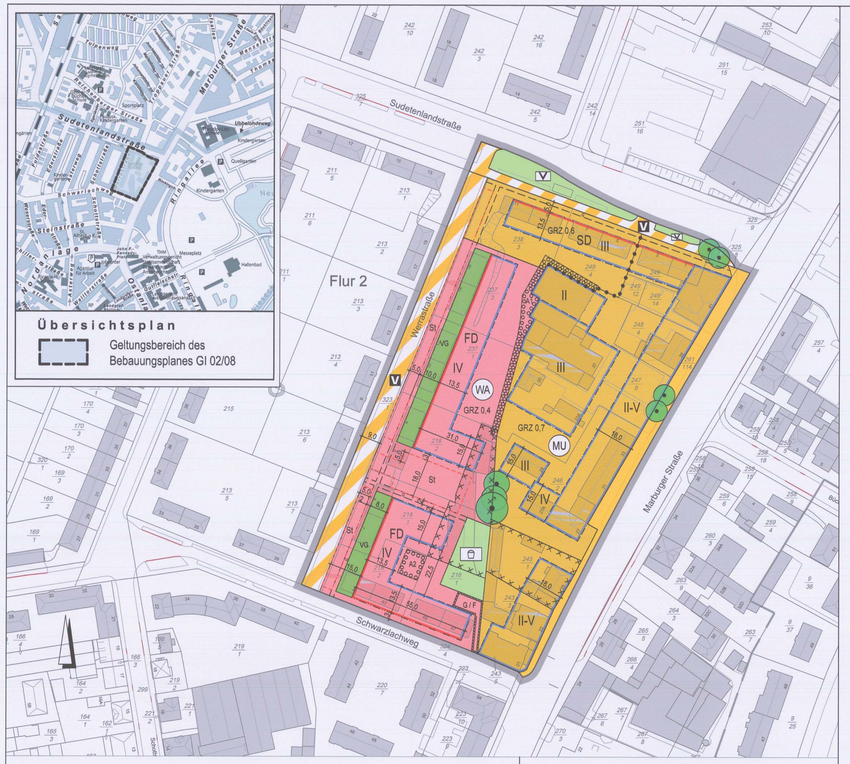

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sowie städtische Abwassersatzung, Stellplatzsatzung und Baumförderungssatzung in der jeweils anzuwendenden gültigen Fassung (siehe Begründung).

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2b BauGB i.V. mit §§ 4 und 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Im Urbanen Gebiet (MU) werden die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3. Im gesamten Plangebiet 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. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind Staffelgeschosse oberhalb des vierten Vollgeschosses nicht zulässig.

2.2. 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. Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen zum Zwecke der nachträglichen Wärmedämmung ist bis zu einer Tiefe von 0,30 m zulässig.

3.1.2. Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist höchstens je dreimal je Gebäude bis zu einer Tiefe von jeweils 2,00 m und bis zu einer Länge von jeweils höchstens 4,00 m zulässig.

3.1.3. Bei vor innerhalb dieses Bebauungsplanes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen genehmigten baulichen Anlagen sind ausnahmsweise Erneuerungen, Änderungen und Erweiterungen um höchstens 5 % ihrer Grundfläche zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, 6 BauNVO)

4.1. Stellplätze, Carports und Garagen

4.1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche oder der für Stellplatzanlagen festgesetzten Flächen zulässig.

4.1.2. Im Urbanen Gebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. GEH- UND FAHRRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1. Die mit „Gehrecht" festgesetzte Fläche ist zur Herstellung straßenbegleitender Wegeverbindungen und zur Verbindung von der festgesetzten Spielplatzanlage zur Wernerstraße und dem Schwarzlachweg mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5.2. Die mit „Fahrrecht" festgesetzte Fläche ist zur Herstellung, Erhalt und Pflege der angrenzend festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" mit einem Überfahrrecht zugunsten der Stadt Gießen zu belasten.

6. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

6.1. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vorgarten" ist gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In den Eingangsbereichen der Wohngebäude ist ein mittel- bis kleinkroniger standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm (empfohlene Artenliste siehe unter Hinweise C 11) zu pflanzen. Pro Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodenaustausch mit einem Volumen von mindestens 6m³ (2,0 m x 2,0 m x 2,0 m) herzustellen Die Bäume sind in Pflanzbeeten mit mindestens 4,0 m² (2,0 m x 2,0 m) Fläche oder in Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,0 m zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln. Eine Gestaltung mit Kies- und Schotterflächen ist unzulässig.

6.2. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vorgarten" sind Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen nur in einer offenporigen und begrünbaren Oberflächenbefestigung (z.B. Rasenwaben) zulässig.

6.3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" sind 5 standortgerechte mittel- bis kleinkronige Laubbäume (empfohlene Artenliste siehe unter Hinweise C 11) mit einem Mindeststammumfang von 18-18 cm zu pflanzen.

7. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1. 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). Davon ausgenommen sind Flächen, die mit Tiefgaragen unterbaut sind.

7.2. Dachbegrünung

Flachdächer mit bis zu 10° Dachneigung (alle Teilung) sind auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke muss 10 cm betragen.

7.3. Begrünung der Grundstücksflächen

Von privaten Grundstücksflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet mindestens 30 von Hundert, im Urbanen Gebiet mindestens 20 von Hundert gärtnerisch anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vorgarten" können hierbei angerechnet werden. Eine Gestaltung mit Kies- und Schotterflächen ist unzulässig. Je angefangene 150 m² begrünte Fläche ist ein großkroniger standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm (empfohlene Artenliste siehe unter Hinweise C 11) zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln.

7.4. Artenschutzmaßnahmen für die Vogelarten Mauersegler und Haussperling

An den neu errichteten Gebäuden sind pro Gebäude je drei Nistkästen für den Mauersegler und den Haussperling aufzuhängen oder in das Gebäude zu integrieren.

7.5. Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse

Für gebäudebewohnende Fledermäuse sind an den neu errichteten Gebäuden pro Gebäude drei Fledermaus- Fassadenquartiere (1 FQ von Schwegler oder vergleichbar) aufzuhängen.

7.6. Artenschutzmaßnahmen für Insekten

Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen, sowie Lichtquellen mit für Insekten wirksamen Spektren unzulässig.

8. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1. Stellplatzbegrünung

Anlieg der Verkehrsfläche 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 Hinweise unter C 11. Pro Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodenaustausch mit einem Volumen von mindestens 6m³ (2,0 m x 2,0 m x 2,0 m) herzustellen. Die Bäume sind in Pflanzbeeten mit mindestens 4,0 m² (2,0 m x 2,0 m) Fläche oder in Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,0 m zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln.

8.2. Erhaltung von Einzelbäumen

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

8.3. Gestaltung Anpflanzfläche A1

Innerhalb der gekennzeichneten Anpflanzfläche ist eine lineare Gehölzstruktur mit Sträuchern und Bäumen (empfohlene Artenliste siehe unter Hinweise C 11) in einer Breite von mindestens 3 m anzupflanzen. Die Sträucher und Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln.

8.4. Gestaltung der Anpflanzfläche A2

Innerhalb der gekennzeichneten Anpflanzfläche sind zwei großkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen (empfohlene Artenliste siehe unter Hinweise C 11). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu entwickeln.

9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1. Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen, die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe 2018-01 einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:

R'w,ges = La - KRaumart

Dabei ist

La = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018-01]
KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.Ä.
KRaumart = 35 dB für Büroräume u.Ä.

Mindestens einzuhalten sind:

R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.Ä.

Tabelle: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und Maßgeblichen Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80a

a Für Maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus DIN 4109-1 2018-01 Tabelle 7 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.).

Unter Anwendung der Tabelle 7 der DIN 4109-1 ergeben sich folgende Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile:

Aufenthaltsräume in Wohnungen

Lärmpegelbereich II	R'w,ges = 30 dB
Lärmpegelbereich III	R'w,ges = 35 dB
Lärmpegelbereich IV	R'w,ges = 40 dB
Lärmpegelbereich V	R'w,ges = 45 dB
Lärmpegelbereich VI	R'w,ges = 50 dB

Für Büroräume und ähnliches können die Anforderungen aus den aufgeführten Lärmpegelbereichen um 5 dB reduziert werden.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitten und mit dem Korrekturfaktor KAL [korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

Für den Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Ringgebiets in die Lärmpegelbereiche gemäß den nachfolgenden kartografischen Darstellungen für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 heranzuziehen.

In Räumen im LPB ≥ IV, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden.

Berechnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [2018], tags

Auswiesung der LPB TAGS "maßgeblicher Aussenlärmpegel" La in dB(A)

zur Ableitung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassadenbauteile (Fenster, Aussenwände, Dachflächen) nach DIN 4109 [2018] nach

R'w,ges = La - K (Raumart) mit:
-> Aufenthaltsräume in Wohnungen ... 30 dB
-> Büroräume 35 dB

Berechnungsgrundlage:
Strassenverkehr + Parkplätze
nach RLS-90

La,ges,tags=[Lr,T,Str]+3 dB(A)

	... <= 55 LPB I
	55 < ... <= 60 LPB II
	60 < ... <= 65 LPB III
	65 < ... <= 70 LPB IV
	70 < ... <= 75 LPB V
	75 < ... <= 80 LPB VI
	80 < ... <= 85 LPB VII

Straße
Kreuzung
Parkplatz
Haus
Hausbeurteilung
Rechengebiet

GSA Ziegelmeyer GmbH
Beratungsgesellschaft für Schallimmissionsschutz, Technische Akustik, Raum- und Bauakustik, Schwingungsanalytik

Berechnung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [2018], nachts

Auswiesung der LPB NACHTS "maßgeblicher Aussenlärmpegel" La in dB(A)

ERHÖHTE ANFORDERUNGEN FÜR "RÄUME DIE ÜBERWIEGEND DEM SCHLAFEN DIENEN"

Anforderungen an die Schalldämmung der Fassadenbauteile (Fenster,Aussenwände, Dachflächen) nach DIN 4109 [2018] nach

R'w,ges = La - K (Raumart) mit:
-> Aufenthaltsräume in Wohnungen ... 30 dB
-> Büroräume 35 dB

Berechnungsgrundlage:
Strassenverkehr + Parkplätze
nach RLS-90

La,ges,nachts=[Lr,N.Str+10]+3 dB(A)

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. Wird die Dachneigung von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf sie höchstens 5° (alle 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 darunter liegenden 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.

1.2.3. Auf Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° sind auch schräg aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Dachhaut zulässig, wenn sie mindestens 1,50 m gegenüber der nächstgelegenen Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

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.

1.4. Staffelgeschosse

Staffelgeschosse müssen von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 1,5 m zurückgesetzt werden.

2. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

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 Ständflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse 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 auf den der Straße zugewandten Gebäudeseiten angebracht werden. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere verbraucherschützende Nutzer in einem Gebäude ansässig, sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen oder in Form einer Sammel-Werbeanlage zulässig.

4.2. In der Sudetenlandstraße, in der Verrastraße und im Schwarzlachweg sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses, an der Marburger Straße nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 3 m über der Straßenoberfläche (Gehweghinterkante) zulässig.

4.3. Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur unbeleuchtet oder in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Im Urbanen Gebiet kann auch eine einzelige beleuchtete Flächenwerbung zugelassen werden, wenn das Gebäude nicht größer als die Ausschnitt ist. Blinklanze, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in greller Farbgebung sind unzulässig.

4.4. 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 Gebäudebreite, bzw. des Fassadenabschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein.

4.5. Das Aufstellen oder Anbringen von Werbetafeln und -pylonen ist nicht zulässig.

C. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unveränderter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 HDSchG).

2. Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 5 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 den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

3. Altlasten

Bei Baumaßnahmen auf den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sollten im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sowie gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, beteiligt werden. Innerhalb der besagten Flächen sollten ferner sämtliche Aushubarbeiten und Entsiegelungen gutachterlich überwacht und dokumentiert werden.

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

Im gesamten Plangebiet sollten bei anfallendem Erdaushub bei organoleptischen Auffälligkeiten die Vorgaben der Übersetzenden Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen" (Staatsanzeiger 41/2002, S. 3684) berücksichtigt werden.

3a. Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

Schädliche Bodenveränderungen sind durch folgende Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern:

1. Schutz des Mutterbodens durch sachgerechte Abtragung, Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens gemäß DIN 18915 und DIN 19731,
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen, kein Befahren von nassen Böden,
3. Einrichtung von Baustellen und Lagerflächen nur im Bereich bereits versiegelter oder verdichteter Böden,
4. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (separat aushuben, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).

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 ansesend sind,
- Gehölzschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit, in der Zeit vom 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. 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, Pflanzenbänden 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.

6. Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2014) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Stand der Technik bemessenden Regenwasserrückhalteanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbebaubare Hofabläufe unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

7. Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DVWA-138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", April 2000, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DVWA), die DIN 1986 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 "Regenwassernutzung', die Binnormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

8. Abfallentsorgung

Bei Bauvorhaben sind die baulichen Voraussetzungen für die Abfall- und Wertstofferfassung in der Stadt Gießen gemäß der städtischen Abfallsatzung zu beachten.

9. Brandschutz

Für die Brandbekämpfung muss für Gebäude eine ausreichende Wasserversorgung zur Verfügung stehen. Insoweit ist von einer Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min. auszugehen. Weitere brandschutztechnische Anforderungen, wie ausreichende Feuerwehraufstellflächen, -zufahrten und -bewegungsflächen sind im Rahmen der Objektplanungen gemäß DIN 14090 zu berücksichtigen. Die DIN 14090 kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Gebäude sind mit Hausnummern zu versehen.

10. Leitungen und Baumstandorte

Bei Baumpflanzungen ist die DIN 18916 zu beachten.

Zudem ist hinsichtlich der Baumpflanzungen die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen beim Baumaßnahmen" des Deutschen Instituts für Normung (Ausgabe 2014-07), die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen in der Verrantzte und im Baumschutzzaun" sowie die Richtlinien für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Vorgartenverwiesungen, Bauweisen und Substrate" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL, 2. Ausgabe 2010) zu beachten.

Die angeführten Werke liegen im Amt für Umwelt und Natur (Forderung Stadtklologie durch Bäume) bei Bedarf zur Einsichtnahme vor.

11. 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
Carylia columa	Türkische Hasel	Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Malus sylvestris	Holzapfel
Fraxinus ornus	Blumenesche	Populus tremula	Zitterpappel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum	Prunus avium	Vogelkirsche
Platanus acerifolia	Platane	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche	Prunus communis	Birne
Quercus robur	Stieleiche	Salix caprea	Salweide
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde	Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia tomentosa	Silberlinde	Amelanchier arborea	Baumfelsenbirne
		Sorbus aria	Mehlbeere
		Obstbäume in Sorten	
Baumarten für Stellplätze		**Sträucher**	
Sophora japonica „Regent"	Schnurbaum	Acer campestre	Feldahorn
Gleditsia triacanthos f. inermis	Lederhülsenbaum	Carpinus betulus	Hainbuche
Celtis australis	Zürgelbaum	Cornus mas	Kornkirsche
Celtis occidentalis	Blasenbaum	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Koelreuteria paniculata	Zierreche	Corylus avellana	Haselnuss
Quercus cerris	Traubeneiche	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Quercus petraea	Ungarische Eiche	Ligustrum vulgare	Liguster
Quercus frainetto	Spanische Eiche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Quercus x hispanica	Zeilova	Rosa spec.	Rose
Zelkova serrata	Platane	Sambucus nigra	Weiden
Platanus x acerifolia u.a.		Viburnum lantana	Schwarzer Holunder
			Wolliger Schneeball

M. 1 : 1.000

Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 02/08

"Werrastraße/ Schwarzlachweg"

Bearbeitet: Vi, Sti
Gezeichnet: Co
Stand: Juni 2020

Aufstellungsbeschluss: 15.11.18
Geändert zum Entwurf: 19.12.19
Stadtplanungsamt Gießen

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.11.2018

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 09.02.2019 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIESSEN, DEN 10.07.2020
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT IN DER ZEIT VOM 18.02. -01.03.2019 EINSCHLIEßLICH DURCHGEFÜHRT.

GIESSEN, DEN 10.07.2020
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.12.2019

GIESSEN, DEN 10.07.2020
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 13.02.2020 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIESSEN, DEN 10.07.2020
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 19.02.2020 BIS EINSCHLIEßLICH 27.03.2020 DURCHGEFÜHRT.

GIESSEN, DEN 10.07.2020
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 19.02.2020 BIS EINSCHLIEßLICH 27.03.2020 DURCHGEFÜHRT.

GIESSEN, DEN 10.07.2020
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 02.07.2020

GIESSEN, D