



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Nr. GI 04/21

„Technologie- und Gewerbepark Leihgesterner Weg II“

(Teilgebiet Nord)

für den Bereich östlich des Leihgesterner Weges zwischen der Zeiselwiese im Norden
und dem Ohlebergsweg im Süden einschließlich seiner südlichen Bebauung

Planstand:

18.11.2014

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs 4 Nr.2, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen sowie 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.

1.1.2 In allen Gewerbegebieten sind Ausstellungs- und Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn deren Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe überbauten Flächen einnehmen, ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 Im Gewerbegebiet GE₁ sind die allgemein zulässigen

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie
- alle gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

1.2.1 Sondergebiet „Technologiepark“ (SO_{Technologie})

Im Sondergebiet (SO_{Technologie}) mit der Zweckbestimmung "Technologiepark" sind bauliche Anlagen und Betriebe, die dem Bereich Forschung und Technologie zuzuordnen sind und hochschulaffine Nutzungen enthalten zulässig.

Im Einzelnen sind folgende Nutzungsarten und Anlagen zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen, die der angewandten Forschung und Lehre dienen,
- technologieorientiert produzierende Betriebe,
- Schulungs-, Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Labore, Lager, Werkstätten und Sozialräume und
- zugeordnete Nebenanlagen und Stellplätze.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Die maximale Gebäudehöhe über der mittleren Straßenhöhe vor dem Grundstück, die zur Erschließung bestimmt ist, darf nicht überschritten werden. Bei mehreren das Grundstück erschließenden Straßen gilt jeweils die niedrigste mittlere Straßenhöhe als unterer Bezugspunkt.

2.2.2 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist bei Flachdächern bis 5° Dachneigung (alte Teilung) der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Sondergebiet und in den Gewerbegebieten ist die Längsachse der Gebäude in Nordsüd- bis Nordwest - Südostrichtung auszurichten.

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind in den Gewerbegebieten nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für sie festgesetzten Flächen zulässig.

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

5.1 In der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung G 1 sind maximal zwei Durchfahrtsbereiche in das Gewerbegebiet in einer Breite von jeweils max. 5,0 m zulässig.

5.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung G 2 ist als eine Schotter-/Grobkiesfläche herzustellen und punktuell mit Gräsern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen.

5.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung G1 ist ein Fußweg mit begleitenden Baumreihen anzulegen. Die verbleibende Fläche ist als Schotter-/Grobkiesfläche herzustellen und punktuell mit Gräsern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen.

6. Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen. Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind anzurechnen.

- 6.2. Die zum Erhalt festgesetzten Flächen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.
- 6.3 Pro 6 Stellplätze sind ein Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen.
- 6.4 Die mit A gekennzeichneten Flächen ist als eine Schotter-/Grobkiesfläche herzustellen und punktuell mit Gräsern, Stauden und Sträuchern zu bepflanzen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Stellplätze und Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sowie Wege sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird.
- 7.2 In den Gewerbegebieten und im Sondergebiet (SO^{Technologie}) sind mindestens 40% der flach geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung bis maximal 5° (alte Teilung) zu begrünen. Der Mindestsubstrataufbau beträgt 0,10 m.
- 7.3 Einfriedungen müssen die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten. (Mindestbodenabstand = 10 cm).
- 7.4. Zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen sind ausschließlich Natrium-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.
- 7.5 Verglaste Gebäudeteile sind so zu gestalten, dass die Glasteile von Vögeln rechtzeitig als Hindernis erkannt werden.
- 7.6 Innerhalb der mit M4 gekennzeichnete Fläche sind bauliche Anlagen und Versiegelungen zurückzubauen. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

8. Zuordnung der Maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB

Die Maßnahme M4 wird den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen als Sammelmaßnahme zugeordnet.

9. Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 9.1 Die Belastung der Flurstücke Flur 11, Flurstück 3/5 tlw. , und 37/2 tlw. sowie Flur 12, Flurstück 65/2 und 20 erfolgt zu Gunsten der Versorgungsträger oder deren jeweiliger Rechtsnachfolger.

9.2 Für alle in der Plankarte dargestellten sonstigen Leitungen innerhalb von Baugrundstücken werden Leitungsrechte zu Gunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt.

10. Gliederung des SO- Gebietes und der GE- Gebiete gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

10.1 Emissionskontingentierung nach DIN 45691

10.1.1 Zum Schutz der Wohnnachbarschaft am Leihgesterner Weg und am Oberauweg werden für die GE- und SO-Gebiete die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK in dB(A) pro m² für die Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) bezogen auf die in der Plankarte außerhalb des Geltungsbereichs eingetragenen Immissionsaufpunkte, gemessen in 4 m Höhe über der Erdoberfläche, festgesetzt.

Zulässige Emissionskontingente LEK tags und nachts

Teilflächen Nr.	LEK tags in dB(A)/m ²	LEK nachts in dB(A)/m ²
SO (Technologie)	66	48
SO1 (Technologie)	68	50
GE1	70	53
GE2	63	45
GE3	63	44

10.1.2 Die Emissionskontingente gelten nur in westlicher und südwestlicher Richtung auf die in der Plankarte außerhalb des Geltungsbereichs eingetragenen Immissionsaufpunkte.

10.1.3 Zu den oben angegebenen Emissionskontingenten können die folgenden Zusatzkontingente arithmetisch aufaddiert werden.

Zusatzkontingente tags für alle SO- und GE - Teilflächen

Immissionsaufpunkt	Zusatzkontingent
IP1, IP2, IP4 Leihgesterner Weg 124, 126, 132	1
IP 12 – IP15 Leihgesterner Weg 136, 138	3
MI-Gebiet östlich Leihgesterner Weg (IP3, IP8-10, Ip16)	1

10.1.4 Die Einhaltung der Geräuschkontingente wird nach Abschnitt 5 der DIN 45691: 2006 – 12- Geräuschkontingentierung geprüft. Die DIN 45691 kann beim Stadtplanungsamt der Universitätsstadt Gießen eingesehen werden.

- 10.1.5 Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,i}$ den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsaufpunkten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 1.1 Im Sondergebiet $SO_{Technologie}$ und den Gewerbegebieten sind ausschließlich flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5° (alte Teilung) zulässig. Für Dächer von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordneten Anbauten sind abweichende Dachneigungen zulässig.
- 1.2 In den Gewerbegebieten ist die Verwendung von glänzenden Materialien mit einem Reflexionsgrad $> 50\%$ für die Dacheindeckung mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

2. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 2.1 Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden angebracht werden. Werbeanlagen sind auf Dachflächen ebenso unzulässig wie Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen. Die Gesamtgröße der Werbeanlage darf 3% der Fassadenfläche, vor der sie geplant ist, nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur bis 1,0 m unter der Außenwandoberkante zulässig. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlage darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 2.2 Werbepylone sind unzulässig.
- 2.3 Je Grundstück sind je 3.000 m² Grundstücksfläche eine Werbefahne zulässig. Insgesamt sind jedoch höchstens drei Werbefahnen je Grundstück zulässig. Fahnenmasten dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8,0 m über der Geländeoberfläche sein.

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

Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträucher zu begrünen.

4. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 4.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zuzüglich abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.
- 4.2 Ausnahmsweise sind Einfriedungen von mehr als 2,0 m über der Geländeoberkante zulässig, wenn sie straßenseitig mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen eingegrünt werden.
Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Altlastenverdachtsflächen

Auf folgenden Flächen besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit bei den genannten Flurstücken um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG):

Abbildung	Adresse/Lage	Aktenzeichen Land Hessen	Aktenzeichen Umweltamt	altlastenrelevante Nutzung	Gemarkung	Flur	Flurstück
1	Wilhelmstraße 114	531.005.017-001.049	39.47.08.0248	Baugeschäft (mit Gerätewartung und Betriebswerkstatt)	Gießen	12	98/3
2	Ohlebergsweg 13	531.005.042-001.015	39.47.08.0009	u.a. Herstellung von Schuhen, Spedition (mit Betriebswerkstatt), Kfz-Reparatur	Gießen	12	18/1
3	Ohlebergsweg o. Nr.	ohne	39.47.08.0342	Abstellfläche für Schaustellerwagen	Gießen	12	15/2

Grundsätzlich besteht aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken, jedoch sind weitere lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen.

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der Altstandorte und Altablagerungen, können ggf. umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen sollen das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig eingebunden werden (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenverordnung vom 02.08.2012).

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.

2. Niederschlagswasser

Gemäß § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 1.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Im Sondergebiet SO^{Technologie} ergibt sich aufgrund der geologischen Beschaffenheit des Untergrundes die Möglichkeit anfallendes Niederschlagswasser zu versickern. Dies ist im Rahmen eines Baugrundgutachtens genauer zu untersuchen.

3. Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 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. Kampfmittelbelastung und -räumung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4,00 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 zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

5. Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und

Grundstücke' und DIN 1989 ‚Regenwassernutzung‘, die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

6. Hinweise auf Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes verlaufen zahlreiche Ver- und Entsorgungsleitungen, s. Planurkunde. Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von Ver- und Entsorgungsleitungen durch Wurzelwerk, Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Erd- und Pflanzarbeiten sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

7. Vertragliche Vereinbarung zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung

7.1 Die Eingriffe, die auf den Baugrundstücken des Sondergebietes Technologie westlich der öffentlichen Grünfläche zu erwarten sind, sind durch die Maßnahme „Entwicklung von extensiven Wiesenflächen“ auf dem außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstück in der Stadt Gießen, Gem. Gießen, Flur 11, Nr. 18/4 tlw. auszugleichen. Zur Sicherung der Durchführung ist vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Gießen und dem Eigentümer der Fläche zu schließen.

7.2 Die Eingriffe, die auf den Baugrundstücken der Gewerbegebiete und des Sondergebietes Technologie östlich der öffentlichen Grünfläche zu erwarten sind, sind über eine Abbuchung vom städtischen Ökokonto zu begleichen. Zur Abgeltung der Wertpunkte ist ein Vertrag zwischen der Stadt Gießen und den Eigentümern der Eingriffsgrundstücke zu schließen.

8. Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

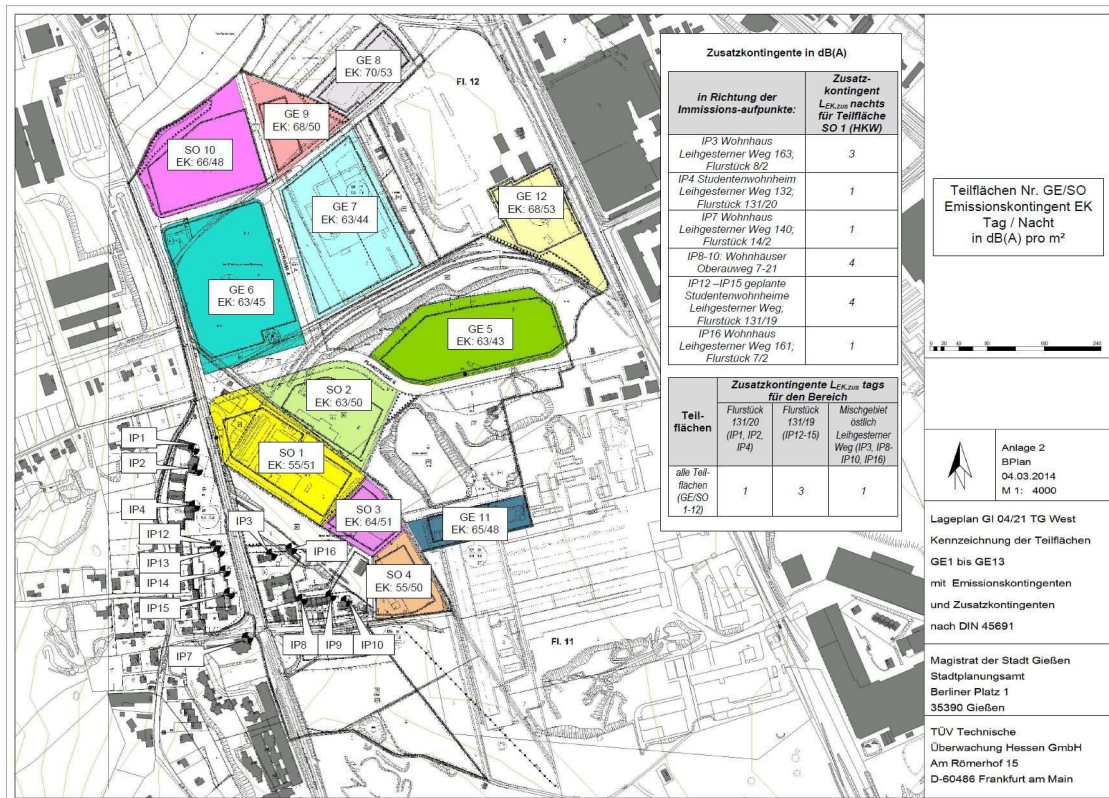
Rodung von Gehölzen:

Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

9. Emissionskontingentierung

Nach DIN 45691 wurden für die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Teilflächen Emissionskontingente und Zusatzkontingente ermittelt (Gutachten Nr. L 7564 Berechnung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 zum Bebauungsplan, TÜV Hessen, Frankfurt am Main, 05.03.2014).

Die DIN 45691 kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.



10. Artenempfehlungen für Neu- oder Ersatzpflanzungen

Großbäume

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Alnus rubra

Spitzahorn
Bergahorn
Rotbuche
Gewöhnliche Esche
Walnuss
Traubeneiche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde
Roterle

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Malus sylvestris
Populus tremula
Prunus avium
Prunus padus
Pyrus communis
Salix caprea
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus intermedia
Sorbus torminalis
Obstbäume in Sorten

Feldahorn
Hainbuche
Weißdorn
Holzapfel
Zitterpappel
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Birne
Salweide
Eberesche
Speierling
Schwedische Mehlbeere
Elsbeere

Sträucher

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa spec.
Salix spec.
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Feldahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Liguster
Heckenkirsche
Rose
Weiden
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball