



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

Nr. G 15
„Kuhstallgelände“
1. Änderung

Stadtplanungsamt Giessen

Dipl.-Ing. Christoph Henkel

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 gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im Mischgebiet werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 2 BauNVO)

2.1.1 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt der oberste Gebäudeabschluss. Gemessen wird die Gebäudehöhe über Normal-Null (ü.NN).

2.1.2. Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) werden bis zu einem Anteil von 10% der jeweiligen Dachfläche nicht angerechnet.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 21a Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen und Müllsammelstellen.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen (Kfz-Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen für Stellplatzanlagen zulässig.

5. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger, des Brandschutzes, des Rettungsdienstes sowie der Müllentsorgung zu belasten.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Nicht überdachte Flächen, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

6.2 Bei Flachdächern mit einer maximalen Neigung bis zu 5° (alte Teilung) ist mindestens 60% der Dachfläche zu begrünen. Der Substratauftrag muss mindestens 10 cm betragen. Flachdächer von Garagen sind vollständig zu begrünen.

6.3 Zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen sind ausschließlich Natrium-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.

6.4 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit offener Bauweise sind pro Gebäude mindestens drei Ersatzquartiere für Fledermäuse und mindestens drei Ersatzquartiere für Gebäude bewohnende Vogelarten (Nischenbrüter) in Form von Fassadeneinbauelementen anzubringen.

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

- 7.1 In den zum Erhalt festgesetzten Flächen sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind während der Bauphase gegen Schäden zu schützen.
- 7.2 Auf Baugrundstücken mit Wohnbebauung (25% der zulässigen GFZ) sind mindestens 40% der Grundstücksflächen zu begrünen. Auf den sonstigen Baugrundstücken sind mindestens 20% der Grundstücksflächen zu begrünen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

1. Dachgestaltung und Dachaufbauten

- 1.1 Auf Flachdächern mit einer Neigung von bis zu 5° (alte Teilung) sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie zulässig, wenn diese um das Maß ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden. Das Aufständern der Solaranlagen auf geneigten Dächern ist unzulässig.
- 1.2 Die Verwendung glänzender Materialien zur Dachdeckung mit einem Reflexionsgrad von mehr als 50% ist unzulässig.
- 1.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für Hausgruppen sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° (alte Teilung) zulässig. Für die Belichtung der Dachgeschosse sind ausschließlich Dachflächenfenster und Zwerchhäuser zulässig. Der Abstand zwischen den Zwerchhäusern muss auf den nördlichen Dachflächen mindestens 5,0 m betragen. Auf den südlichen Dachflächen können Zwerchhäuser mit einem Mindestabstand von 1,25 m zum benachbarten Reihenhaus errichtet werden.
- 1.4 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit offener Bauweise sind ausschließlich Flachdächer bis zu einer Dachneigung bis maximal 5° (alte Teilung) zulässig.

2. Gestaltung und Begrünung von Einfriedungen und Anfallbehältnissen

- 2.1 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.
- 2.2 Bei Errichtung von Zäunen entlang der Einfriedung an Verkehrsflächen sind diese durch eine standortgerechte Laubhecke oder freiwachsende Sträucher zu begrünen. Die Zäune sind mindestens 0,30 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.
- 2.3 Standflächen für Abfallbehältnisse sind mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

3. Werbeanlagen

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 2,0 m² zulässig. Entlang der Grünberger Straße ist von der nördlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 10,0 m Fremdwerbung nicht zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen mit grellem, wechselnden und bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- 3.3 An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

- 3.4 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses höchstens jedoch bis zu 3,0 m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Pro Fassadenseite sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf 5% der Wandfläche, an der sie angebracht werden, nicht überschreiten. Im Mischgebiet mit gewerblicher Nutzung ist je eine Werbeanlage an der Nord- West- und Ostfassade bis zu einer Höhe von 8,0 m über der Geländeoberfläche mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.
- 3.5 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.

C KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Altlastenhinweis

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unter der Adresse Grünberger Straße 180 unter dem Az. 531.005.038-001.025 in der Altflächendatei des Landes Hessen erfasst. Mit Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen, Abteilung Umwelt vom 15.04.2015 (Az.:RPGI-41.4-100i0200/79-2014/3) wird bestätigt, dass im Rahmen der Abbrucharbeiten der ehemaligen Tankstelle unter fachgutachterlicher Begleitung sämtliche tankstellentechnischen Anlagen (Tanks, Abscheider, Kanäle usw.) auf dem Grundstück ausgebaut wurden und das sie umgebende ggf. verschmutzte Bodenmaterial nachweislich saniert und verwertet wurde. Die Untersuchung/Sanierung des Grundstücks ist aus altlastenfachlicher Sicht abgeschlossen. Dieser Status ist in der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) vermerkt.

Wegen der nachweislich erfolgreichen Sanierung und der damit nicht mehr vorhandenen Beeinträchtigungen der relevanten Wirkungspfade Boden/Mensch und Boden/Grundwasser kann auf die Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ verzichtet werden.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf diesem Grundstück sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerrlass vom 02.08.2012).

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

2. Kampfmittelsondierung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

3. Immissionsschutz (Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume)

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen

Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau- Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit offener Bauweise müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen der zur Grünberger Straße (B 49) hin zugewandten Gebäudeseiten ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB (R_{w,res} nach DIN 4109) aufweisen. Das Schalldämmmaß der westlich ausgerichteten Gebäudeseiten muß mindestens 35 dB (R_{w,res} nach DIN 4109), der südlich und östlich ausgerichteten Gebäudeseiten mindestens 30 dB (R_{w,res} nach DIN 4109) betragen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für Hausgruppen müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB (R_{w,res} nach DIN 4109), die westlich ausgerichteten Gebäudeseiten müssen mindestens 35 dB (R_{w,res} nach DIN 4109) aufweisen (siehe auch Begründung Kap. 10.6, Lärmkarte zu den Beurteilungspegeln).

4. Denkmalschutz

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 (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

5. Oberbodensicherung

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 hingewiesen.

6. Niederschlagswasser

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² Niederschlagswasser in einer nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlage zu sammeln.

Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange. Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

7. Entwässerungsanlagen

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‘, April 2005, 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 zu beachten.

8. Bauverbotszone entlang der Autobahn A 485

Gemäß Fernstraßengesetz gilt ab dem befestigten Fahrbahnrand der A 485 inklusive Ausfahrtsrampe eine 40 m tiefe Bauverbotszone, die frei von jeglichen Hochbauten, Baunebenanlagen, Werbeanlagen, Garagen/Stellplätzen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu halten ist. In Einzelfällen kann die Straßenbaubehörde (Hessen Mobil Dillenburg) eine Ausnahme von dem Bauverbot zulassen. Die Straßenbaubehörde ist auch bei allen Bauvorhaben innerhalb der 100 m tiefen

Baubeschränkungszone zu beteiligen.

9. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Konflikte können dann ausgeschlossen werden, wenn Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie vorgezogene Arten- schutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden.

Rodungs- und Baumfällarbeiten sind daher nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28 Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der im Plangebiet lebenden Vogelarten durchzuführen. Vor Beginn der Baumfällung ist möglicher Fledermausbesatz zu kontrollieren.

zu A

Ziff. 9. Empfehlung für standortgerechte Gehölzarten

Baumarten:	- Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	
	- Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	
	- Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	
	- Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	
	- Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
	- Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	
	- Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	
	- Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	
	Straucharten:	- Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
		- Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
- Ein-/ Zweigriffeliger Weißdorn		<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	
- Pfaffenhütchen		<i>Euonymus europaeus</i>	
- Gemeine Heckenkirsche		<i>Lonicera xylosteum</i>	
- Hundsrose		<i>Rosa canina</i>	
- Brombeere, Himbeere		<i>Rubus spec.</i>	
- Mandelweide		<i>Salix triandra</i>	
- Schwarzer Holunder		<i>Sambucus nigra</i>	
- Gewöhnlicher Schneeball		<i>Viburnum opulus</i>	
Kletterpflanzen	- Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>	
	- Efeu	<i>Hedera helix</i>	
	- Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>	
	- Jelängerjelierber	<i>Lonicera caprifolium</i>	
	- Wilder Wein	<i>Parthenocissus Tric. "Veitchii"</i>	
	- Selbstkletternder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	
	- Weinrebe	<i>Vitis vinifera</i>	
- Spalierobst			