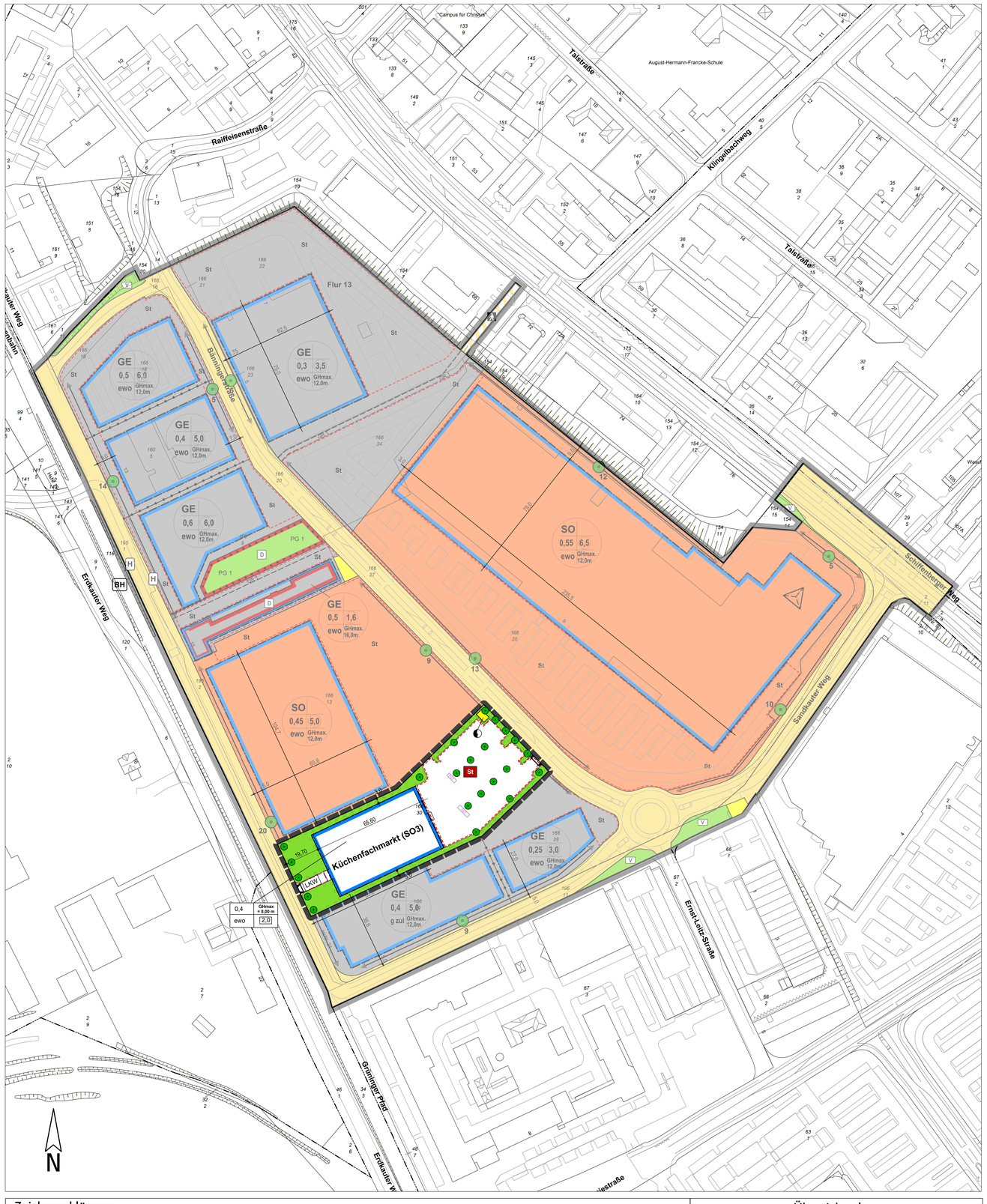

Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils anzuwendenden Fassung.

A) Allgemeine Hinweise

1. Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Planänderung gelten alle textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes GI 04/27 „Bänninger-Gelände *(2012)*, soweit sie dessen räumlichen Geltungsbereich betreffen und durch diesen Änderungsplan nicht geändert oder ergänzt werden.
2. Folgende Festsetzungen werden durch die unten aufgeführten und in blau hervorgehobenen Festsetzungen geändert und ergänzt:

B) Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 und 3 BauGB + §§ 1, 8 und 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1 GE - Gewerbegebiete (§ 9 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 5, 6 und § 8 BauNVO)

1.1.1 In den mit GE1 bis GE7 bezeichneten Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Davon ausgenommen sind Verkaufsstellen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten oder weiter verarbeiteten Waren, die einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe überbauten Flächen einnehmen.

1.1.2 Tankstellen, und alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, sind unzulässig.

1.1.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 SO - Sonstige Sondergebiete (§ 9 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 5, 6 und § 11 BauNVO)

In den Sondergebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

1.2.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt" (SO1)
Bau- und Heimwerkermarkt inkl. Gartencenter und Baustoff-Drive-In mit einer Verkaufsfläche bis maximal 16.500 m², davon gemäß der Gießener Sortimentsliste 2010 (siehe, Pkt. 1.2.4) zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von maximal 650 m².

1.2.2 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportfachhandel" (SO2)
Sportfachmarkt mit einer Verkaufsfläche bis maximal 5000 m², davon gemäß der Gießener Sortimentsliste 2010 (siehe Pkt. 1.2.4) zentrenrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von maximal 3000 m².

1.2.3 „Küchenfachmarkt" (SO3)
Zulässig ist ein Küchenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche bis max. 2.100 m². Zentrenrelevante Sortimente sind ausgeschlossen.

1.2.4 Gießener Sortimentsliste 2010 („GießSener Liste")

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente - Lebensmittel* inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren - Getränke* - Reformwaren - Drogeriartikel (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetik, Apothekenwaren - Schnittblumen - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften	- Lebende Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel - Lampen / Leuchten, Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf - Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware)** - Büromaschinen - Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel - Matratzen, Bettwaren - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Rademichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malerbedarf - Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen - Campingartikel - Antennen, Satellitenanlagen - Sportgroßgeräte - Kfz- / Motorradzubehör - Fahrräder, Fahrradzubehör - Musikinstrumente und Musikalienhandel
zentrenrelevante Sortimente - Bücher - Bürobedarf - Spielwaren und Bastelartikel - Sanitätswaren, Orthopädie - Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien - Baby- / Kinderartikel - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Sportartikel (inkl. Bekleidung) - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä. - Optische und feinmechanische Erzeugnisse - Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger - Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)** - Computer, Geräte der Telekommunikation	

* Aufzählung nicht abschließend
Lebensmittel und Getränke sind grundsätzlich zentrenrelevante (bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebsprofilsanbieters eines Lebensmittel- oder Getränkemarktes ist hier jedoch Abdeckungsgrad/-raum gegeben.
** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte. braune Ware: z. B. Radio- TV-, Videogeräte
Quelle: GMA-Empfehlungen 2011

1.2.5 Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („integrierte Lagerhaltung", Verkauf ab Lager").

1.2.6 Im SO3 sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines Durchführungsvertrages mit einem neuen Vorhabenträger sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf in den Sondergebieten SO1 bis SO2 und in den Gewerbegebieten GE1 bis GE7 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Obergrenze von 0,9 überschritten werden.
Die zulässige Grundfläche darf im SO3 durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.

2.2 Maximale Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße gemessen über der mittleren Höhe des vor dem Grundstück liegenden Straßenabschnitts. Maßgebend für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Bänningerstraße. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante, bei Flachdächern bis 5° Dachneigung (alte Teilung) der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand.

Ausnahmsweise ist in dem mit SO1 bezeichneten Gebiet eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe im Haupteingangsbereich um höchstens 3,70 m zulässig.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise

ewo: Für das SO1 bis SO 3 und die GE3 bis GE7 gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge mehr als 50,00 m betragen darf.

3.2 Nebenanlagen

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

3.3 Baugrenzen

In dem mit SO1 bezeichneten Gebiet ist ein Vortreten von Gebäudeteilen im Haupteingangsbereich über die festgesetzte Baugrenze ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 0,6 m und auf einer Breite von insgesamt höchstens 14,0 m zulässig. Eine Überschreitung der östlichen Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordächer) kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,00 m zugelassen werden, sofern die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.
Im SO3 ist ein Vortreten von Gebäudeteilen im Bereich des Haupteingangs und der Anderung über die festgesetzte Baugrenze hinaus ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m und einer Breite von max. 6,50 m zulässig.

4. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 20 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur auf den überbaubaren und den dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.

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

Die Belastung der Grundstücksflächen mit Gehrechten erfolgt zugunsten der Allgemeinheit.

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

6.1 Grundstücksfreiflächen

Mindestens 10% der Grundstücksfläche in Bereichen mit einer zulässigen GRZ-Überschreitung bis 0,9 sind gärtnerisch anzulegen. Im SO3 sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Altablagerung östlich der geplanten Bänningerstraße ist mittels eines geeigneten Durchwurzelungsschutzes zu schützen.
Die private Grünfläche in dem als GE4 bezeichneten Gebiet wird auf den zu begrünenden Grundstücksanteil angerechnet.

6.2 Extensive Dachbegrünung

Mindestens 50% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 8 - 10 cm vorzunehmen, der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3 betragen.
Die extensiv zu begrünende Dachfläche kann bei Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf dem Dach um die Fläche verringert werden, die von diesen Anlagen in Anspruch genommen werden.

6.3 Oberflächenbefestigung

Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten der Stellplätze sowie der Anlieferungszone nur in versiegelungsfreien und begrünbaren Oberflächenbefestigungen zulässig, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Textliche Festsetzungen

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

7.1 Straßenbegleitende Anpflanzungen und flächenhafte Anpflanzungen

In den gekennzeichneten Pflanzabschnitten entlang der Bänningerstraße sowie nördlich des Sandkauter Wegs auf den privaten Gewerbegebietsflächen sind großkronige Laubbäume in angegebener Mindestzahl in einem Abstand von 15 - 20 m, gemessen vom Stamm aus, als Baumreihe zu pflanzen. Entlang der Bänningerstraße sind im SO3 außerhalb der Grundstückszufahrt sechs großkronige Laubbäume in einem Abstand von 10 m, gemessen vom Stamm aus, als Baumreihe zu pflanzen.
In den gekennzeichneten Pflanzabschnitten entlang des Erdkauter Weges sind großkronige Laubbäume in angegebener Mindestzahl in einem Abstand von 10 m, gemessen vom Stamm aus, als Baumreihe zu pflanzen. Entlang des Erdkauter Weges sind im SO3 außerhalb der Grundstückszufahrt insgesamt fünf großkronige Laubbäume in einem Abstand von 10 m, gemessen vom Stamm aus, als Baumreihe zu pflanzen.
Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm in einem Wurzelraum von mindestens 12 m³ Raumvolumen zu setzen. Die Mindestbreite für Pflanzstreifen beträgt 2 m, die Mindestfläche für Baumscheiben beträgt 4 m² (2m x 2m).
Entlang der Bänningerstraße sind für den Abschnitt entlang SO1 bis SO3 und GE1 bis GE4 beidseitig zwischen den zu pflanzenden Laubbäumen Laubgehölz-Hecken, mit einer Höhe von 80 bis 100 cm, zu pflanzen.
Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Hecken müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neuanpflanzungen ersetzt werden.
Eine Artenauswahl befindet sich unter D.7.
Die gekennzeichnete Anpflanzfläche ist als Schotter-/Sandfläche herzustellen und mit einer Wildkräutermischung einzusäen.

7.2 Anpflanzungen auf Stellplatzflächen östlich der Bänningerstraße

Stellplatzflächen mit mehreren parallel zueinander verlaufenden Fahrgassen sind durch raumgliedernde Pflanzstreifen in einer Mindestbreite von 1,5 m zu unterteilen, die vor Überfahrten zu schützen sind. Diese sind mit standortgerechten Laubgehölz-Hecken, mit einer Höhe von 80 bis 100 cm, zu bepflanzen.
Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Hecken sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Die Altablagerung östlich der Bänningerstraße ist mittels eines geeigneten Durchwurzelungsschutz zu schützen.

7.3 Flächenhafte Anpflanzungen im Sondergebiet SO1

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche sind in den angegebenen Pflanzabschnitten großkronige Laubbäume in einem Abstand von 16 - 18 cm mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen.
Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neuanpflanzungen ersetzt werden.
Zudem sind pro 15 m² Anpflanzfläche je 3 heimische, standortgerechte Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 100 cm zu pflanzen.
Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
Die Altablagerung ist mittels eines geeigneten Durchwurzelungsschutz zu schützen und mit mindestens 1,50 m Mutterboden abzudecken.
Eine Artenauswahl befindet sich unter D.7.

8. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB) Kastanienhain

Die im Plan gekennzeichnete Fläche zum Erhalt des Kastanienhains ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen der gleichen Art (Aesculus hippocastanum - Rosskastanie) wieder zu ergänzen. Die Ersatzpflanzungen sind mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm vorzunehmen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 81 Abs.1 und Abs. 4 HBO i.V. m. §9 Abs.4 BauGB)

1. Dach- und Fassadengestaltung (§ 81 Abs.1 Nr.1 und 2 HBO)

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, die auf Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung (alter Teilung) angeordnet werden, sind zulässig, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlagen.
Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL- Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL- Farbe Nr. 5005 Signalblau, nur mit einem Anteil von 40% der gesamten Fassadenfläche zulässig.
Die Verwendung von glänzenden Materialien mit einem Reflexionsgrad > 50% für die Dacheindeckung ist unzulässig.
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 10% beschränkt und ein Abstand von der nächst gelegenen Traufe bzw. vom Dachrand von mindestens 3,0 m eingehalten wird.

2. Werbeanlagen (§ 81 Abs.1 Nr. 2 HBO)

Werbeanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen außer im Bereich der Grundstückszufahrten sowie auf Dachflächen sind ebenso unzulässig wie Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen.
An den Fassadensenten sind unterhalb der Attika jeweils eine, in dem mit SO1 bezeichneten Gebiet an der Fassadenseite zur Bänningerstraße drei Werbeanlagen zulässig, die jeweils nicht höher als drei Meter sein dürfen.

Werbepylone sind unzulässig. Ausschließlich in dem mit SO1 bezeichneten Gebiet ist auf der süd-östlichen Seite ein Werbepylon mit einer Höhe von höchstens 25,00 m zulässig. Die Ansichtsflächen von daran angebrachter Werbung dürfen jeweils nicht größer als 40 m², insgesamt aber nicht mehr als 240 m ² betragen.
Auf einem Grundstück ist je 3.000,00 m² Grundstücksfläche eine Werbefahne zulässig. In den Sondergebieten sind insgesamt jedoch nur höchstens 10, in den Gewerbegebieten insgesamt jedoch nur 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 Laubsträuchern zu begrünen oder durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen so abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

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

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen - Drahtgeflechte, Stabgitter, Streckmetall usw.- bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante inkl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz. Die Zäune sind mit Laubsträuchern abzupflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken.
Im Bereich der Baufelder SO1 -3 und GE1-2 sind entlang der Grundstücksgrenze zur Bänningerstraße standortgerechte Laubgehölz - Hecken bis 1,20 m als Einfriedungen zulässig. Tore oder Schranken bis zu einer Höhe von 1,20 m in Grundstückszufahrten sind zulässig.

C Abweichung von § 2 der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen (2009/2016) gemäß § 6 der Stellplatzsatzung

Für die Zufahrten zum Küchenfachmarkt (SO3) sind abweichend von § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung
- eine Zufahrt von der Bänninger Straße mit bis zu 8,00 m Breite und
- eine Zufahrt vom Erdkauter Weg (Andienung) mit bis zu 10,00 m Breite zulässig.

D Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die im Zuge der Sanierung der Formsandhalde hergestellten Deponieabdichtungen, Böschungssicherungen, Drainageleitungen und Kontrollschächte sind bei Baumaßnahmen vor mechanischen Einwirkungen zu schützen. Änderungen hieran dürfen nur nach erfolgter Genehmigung durch die Altlastenbehörde, das Regierungspräsidium Gießen vorgenommen werden.
Die Funktionsfähigkeit dieser technischen Einrichtungen ist auch nach Beendigung der Baumaßnahmen zu gewährleisten. Vorhandene Kontrollschächte sind ggf. zu verlegen und höhenmäßig an das geplante Gelände anzugleichen. Sie müssen nach Beendigung der Baumaßnahmen frei zugänglich sein, so dass Probenahmen problemlos möglich sind.
Die nach Beendigung der Baumaßnahmen verbleibenden Böschungsbereiche sind entsprechend des Sanierungsbescheides des Regierungspräsidiums Gießen vom 30.07.1993 einzugrünen und zu pflegen. Die übrigen - zu begrünenden Grundstücksanteile im Bereich des Baugebietes sind, um den Wirkungspfad „Boden - Mensch" zu unterbrechen, mit mindestens 0,5 m unbelastetem Mutterboden aufzufüllen.
Ggf. notwendige Auflagen zur Abdichtung der nicht überbauten Flächen erfolgen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.
Sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Rahmen von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vor Ort von Beginn an durch einen sachkundigen unabhängigen Gutachter (umwelttechnische Fachbauleitung) zu überwachen und protokollieren zu lassen.
Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes können ggf. weitere umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden.
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. Denkmalschutz (§ 2 Abs.1 HDSchG)

Das „ehemalige Verwaltungsgebäude mit davor liegender Grünfläche und Kriegerdenkmal" ist Kulturdenkmal.

3. Bodendenkmäler (§ 20 DSchG)

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes und wird vom Kampfmittelräumdienst als „Bombenabwurfgebiet" eingestuft. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine Boden eingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.
Nach Auskunft des Kampfmittelräumdienstes des Regierungspräsidiums Darmstadt sind bei Abbruchmaßnahmen keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Textliche Festsetzungen und Verfahrensvermerke

5. Wasserwirtschaftliche Hinweise/ 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.

Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht verwertet wird, ist nach dezentraler Regenrückhaltung auf den Grundstücken mit einer zulässigen Abflussmenge von maximal Qmax = 0,0024 l/s*m² (24 l/s*ha) abzuleiten. Sämtliche Bauwerke zur dezentralen Regenwasserrückhaltung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im speziellen nach den Regelwerken der DWA (DWA A 117) nachzuweisen.

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere 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. Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden sollten bereits im Vorfeld geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung von sog. Vogelschutzglas berücksichtigt werden.

7. Artenempfehlungen

Baumarten:
Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer negundo	Esche-Ahorn
Corylus colurna	türkische Hasel
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum
Liquidambar	Amberbaum
Platanus acerifolia	Platane
Quercus petrea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

Zur Heckenpflanzung werden empfohlen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

8. Artenschutzrechtlicher Hinweis

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

Flussregenpfeifer
Vermeidung von Tötung und Verletzung: Baufeldfreimachung, Erschließungs- und Baumaßnahmen sind im Winterhalbjahr (September bis März) zu beginnen.
CEF-Maßnahme: Bis zum April 2017 ist ein Ersatzhabitat gemäß den Vorgaben der speziellen Artenschutzprüfung *„Geplante Bebauung Meda-Küchenmarkt und Linde Gasselger in Gießen, Bänninger Straße (Regioplan, September 2016)"* anzulegen. Zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Gießen und den Bauherren zu schließen.

Kreuzkröte
Vermeidung von Tötung und Verletzung: Baufeldfreimachung, Erschließungs- und Baumaßnahmen sind im Winterhalbjahr (September bis März) zu beginnen.
Zusätzlich sind Fang und Umsiedlung der Tiere vor Beziehen des Winterlagers erforderlich. Zum Fang und zur Umsiedlung ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 (7) BNatSchG erforderlich, die von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Gießen am 12.08.2016 erteilt worden ist.
CEF-Maßnahme: Als geeignetes Umsiedlungsareal wurde das Muna-Gelände (Gem. Gießen Flur 50 Nr. 4/4) festgestellt. Der Fang und die Umsiedlung fanden bereits im August 2016 statt.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGS- UND ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 14.07.2016
GIESSEN, DEN 15.11.16
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 16.07.2016 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 15.11.16
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 16.07.2016 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 15.11.16
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 26.07.2016 BIS EINSCHLIESSLICH 30.08.2016 DURCHGEFÜHRT.
GIESSEN, DEN 15.11.16
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 26.07.2016 BIS EINSCHLIESSLICH 30.08.2016 DURCHGEFÜHRT
GIESSEN, DEN 15.11.16
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat

BEKANNTMACHUNG DER ERNEUTEN OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 06.09.2016 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 15.11.16
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat

ERNEUTE BETEILIGUNG BETROFFENER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 4 a (3) BauGB VOM 13.09.2016 BIS EINSCHLIESSLICH 27.09.2016 DURCHGEFÜHRT
GIESSEN, DEN 15.11.16
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 10.11.2016
GIESSEN, DEN 15.11.16
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat

AUSGEFERTIGT AM 15.11.2016
GIESSEN, DEN 15.11.16
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 19.11.2016 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.

RECHTSKRÄFTIG SEIT 19.11.2016

M. 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

Gießen

Bebauungsplan
Nr. GI 04/27
Gebiet: "Bänninger-Gelände"
mit 1. Änderung

Kein Original
(Zusammenführung der ursprünglichen (2012) und geänderten Festsetzungen (2016) zur besseren Lesbarkeit im Rahmen des Planvolzuges)

Stadtplanungsamt Gießen	Aufgestellt im Vorentwurf:
Bearbeitet: Pa	Geändert zum Entwurf:
Gezeichnet: Ge	Geändert zum Satzungsbeschluss:
Stand: November 2016	Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand

Zeichenerklärung

ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

- 0,4 / ewo 2,0 — Werteschablone
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B.ewo — erweiterte offene Bauweise
- z.B. 2,0 — Baumassenzahl BMZ
- GHmax. = 8,0 m — Gebäudehöhe maximal 8,0 m
- Baugrenze
- Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss andere Flächen an die Verkehrsfläche Einfahrtsbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Trafostation
- Bäume (Anpflanzen)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (gem. §12 Abs. 3 BauGB)

- LKW — LKW - Andienungszone
- PKW — PKW - Stellplatzzone
- FST — Fahrradabstellplätze

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- SO1 — Sondergebiet großflächiger Eizelhandel (§ 11 BauNVO)
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 2,0 — Baumassenzahl BMZ
- GHmax. = 8,0 m — Gebäudehöhe maximal 8,0 m
- Baugrenze
- z.B.ewo — erweiterte offene Bauweise
- g zul — geschlossene Bauweise zulässig
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A — Fußgängerweg
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Fernwärme
- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung PG1: "Grünfläche mit Kastanienhain und Kriegerdenkm
- Öffentliche Grünfläche
- V — Verkehrsgrün
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 12 — Pflanzabschnitt zum Anpflanzen von straßenbegleitenden Bäumen mit Anzahl der auf dem jeweiligen Abschnitt zu pflanzenden Bäumen
- Umgrenzung für Flächen mit Bindung für Bepflanzungen
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutz