

I. Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, 2, 4 und 6 sowie (2) BauGB sowie der §§ 1, 4, 6 und 8 BauNVO)

Gewerbegebiete und Mischgebiete

- 1.1 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
- 1.2.1 Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Ausgenommen von dieser Einschränkung ist der Kfz-Handel. Einzelhandelsbetriebe, die nicht i. S. des § 11 (3) Satz 1 Nr.2 BauNVO großflächig sind, sind ausnahmsweise zulässig, wenn die verkehrliche Verträglichkeit nachgewiesen wird (keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung über die Marburger Straße).

Wohngebiete

- 1.3 Alle nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

- 1.4 Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig.

Nutzungsmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

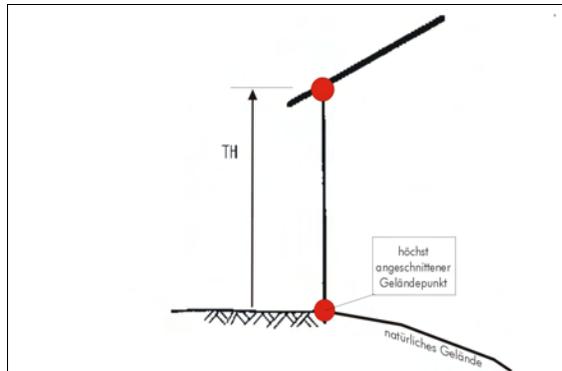
- 1.5 Die dem Baugrundstück jeweils zugeordneten Flächenanteile von außerhalb liegenden Gemeinschaftsanlagen sind der Grundstücksfläche bei einer Bebauung hinzu zu rechnen. Sie werden fester, nicht getrennt veräußerbarer Bestandteil des Baugrundstückes.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)

- 1.6 Nebenanlagen größer als 10m³ umbauter Raum und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Ausnahmsweise sind die in § 14 (2) BauNVO genannten Nebenanlagen sowie Buswartehallen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- 1.7 Die Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit Dachhaut) und die Firsthöhe ist jeweils vom Anschnitt des bergseitigen natürlichen Geländes (höchst angeschnittener Geländepunkt) zu ermitteln (§ 18 BauNVO).



Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

- 1.8 Innerhalb des GE 1 wird eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 10.000m² festgesetzt.

Anschluss von Baugrundstücken an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- 1.9 Je Baugrundstück ist eine Anschlussbreite an die Verkehrsfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten von max. 5,00 m zulässig. Ausnahmsweise kann die Anschlussbreite insgesamt max. 6,00 m betragen, wenn zwei Stellplätze oder Zufahrten mit mind. 3,00 m Abstand voneinander errichtet werden. Diese Festsetzung ist nur auf WA-Flächen zu beziehen. Ausgenommen sind künftige MI- und GE-Flächen.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und § 1a (3) BauGB)

- Maßnahmenfläche M 1:
 - a) Entsiegelung des Badener Weges ohne Wiederverfüllung der verbleibenden Mulde
 - b) Sukzessive Entwicklung zu magerem Grünland.
- Maßnahmenflächen M 2.1-2.5:
 - a) Entwicklung von krautigen Säumen
 - b) Erhaltung bereits bestehender Laub-Gehölze, Anpflanzung bzw. Ergänzung mit standortgerechten Laub-Gehölzen und großkronigen Einzelbäumen in lockeren Gruppen.
- Maßnahmenfläche M 3: Anlage einer Feldgehölzpflanzung mit Saum- und Mantelzone.
- Maßnahmenfläche M 4: Naturnaher Ausbau des Regenrückhaltebeckens.
- Maßnahmenfläche M 5:
 - a) Erhalt des Weidengebüsches,
 - b) Entwicklung von extensivem Grünland.

- Befestigung von Flächen
Private und öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Müllcontainerplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster. Wenn betriebliche Belange es erfordern, kann auf eine wasserdurchlässige Bauweise verzichtet werden.
- Straßen- und Wegebeleuchtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Als Straßen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampfhochdrucklampen (HSE/T) od. Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB):

- Flächen A 1.1 – A 1.3: Bestehende Streuobstbestände sind zu erhalten und weiter zu entwickeln. Innerhalb der festgesetzten Flächen ist pro 100 m² ein hochstämmiger Obstbaum heimischer Sorte anzupflanzen.
- Flächen A 2.1-2.9: Anlage einer flächenhaften Pflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen. Bereits bestehende Gehölze sind zu erhalten. Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen sollte 1-1,50m, zwischen den Einzelbäumen ca. 15 - 20m betragen. In den Mischgebieten und Gemeinbedarfsflächen ist zusätzlich pro 200m² Pflanzfläche ein großkroniger Einzelbaum mit min.16 cm Stammumfang zu pflanzen.
- Flächen A 3.1-A 3.9: Anlage einer lockeren Pflanzung mit heimischen standortgerechten Gehölzen oder Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten.
- Eine Artenauswahl mit heimischen und standortgerechten Gehölzen befindet sich in Kap. II.7.

4. Zuordnung der Maßnahmen nach § 9 (1a) BauGB

- 4.1 Die Maßnahmen M 1 bis einschl. M5 sowie die externen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auf den westlich und nördlich des Plangebietes liegenden Flurstücken werden als Sammelmaßnahme den Flächen der WA, MI und GE – Gebiete zugeordnet.

Die externen Maßnahmen für die Entwicklung von Feldgehölzen liegen auf den Flurstücken:

Gemarkung Wieseck, Flur 14 Nr. 100, 101, 110, 137, 138;
Gemarkung Gießen, Flur 23 Nr. 28, 131, 132, 180, 229; Flur 24 Nr. 111-113, 121.

Die externen Maßnahmen für die Entwicklung von Streuobst liegen auf den Flurstücken:

Gemarkung Wieseck, Flur 12 Nr. 150; Flur 14 Nr. 19, 68, 69/2, 78, 83, 99, 117, 120, 125, 126, 135/1, 136, 150, 238, 273;
Gemarkung Gießen, Flur 23 Nr. 54, 59, 65; Flur 24 Nr. 125.

Die externen Maßnahmen zur Extensivierung, Vernässung, Entwicklung und Neuanlage von Grünlandbereichen liegen auf den Flurstücken:

Gemarkung Wieseck, Flur 12 Nr. 149, 181, 182, 184, 226/1, 227/1, 232/1, 233/1, 234/1; Flur 14 Nr. 51/1, 65, 66, 68, 88-91, 105, 127, 128, 220, 222, 242-244;

Gemarkung Gießen, Flur 23 Nr. 22, 25, 34, 191, 208, 211, 220; Flur 24 Nr. 5-7, 17, 18, 26, 27, 82, 89, 161, 162, 167, 168, 224.

Die externen Maßnahmen zur Wiedernutzung verbuschter Magerstandorte liegen auf den Flurstücken Gemarkung Wieseck, Flur 12 Nr. 146, 121, 119/1, 119/2.

- 4.2 Folgende externe Maßnahmen werden den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen zugeordnet:
- Naturnahe Gestaltung der Regenrückhalteanlagen auf den Flurstücken Gemarkung Wieseck, Flur 13 Nr. 161, 165, 166, 288, 325, 326.
 - Extensivierung, Vernässung, Entwicklung und Neuanlage von Grünlandbereichen auf den Flurstücken Gemarkung Gießen, Flur 24, Nr. 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 15, 34, 35, 293.

5. Straßenbegleitende Bäume (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Entlang der vorgegebenen Signatur sind standortgerechte großkronige Straßenbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm, in einem Regelabstand von 15-20 m, zu pflanzen. Je nach angrenzender Nutzung sind entweder Baumscheiben von mind. 6m² pro Baum oder durchlaufende Pflanzstreifen von mind. 2,0 m Breite anzulegen und dauerhaft gegen Überfahren zu sichern.
Eine Artenauswahl mit heimischen und standortgerechten Gehölzen befindet sich in Kap. II.7.

B. Teilungsgenehmigungssatzung nach § 19 BauGB

Grundstücksteilungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bedürfen der Genehmigung durch den Magistrat der Universitätsstadt Gießen.

Der Antrag auf Grundstücksteilung ist bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB

1. Gestaltungsfestsetzungen (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)

Dachform und Dachneigung

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Pult-, Sattel- und reine Walmdächer (keine „Krüppelwalm“-Formen) mit einer Neigung von 20 – 40° (alte Teilung) zulässig.
- 1.2 In den Misch- und Gewerbegebieten sind alle Dachformen bis zu einer maximalen Neigung von 30° (alte Teilung) zulässig.
- 1.3 Ausnahmsweise können in allen Baugebieten bei integrierter Solaranlage bis zu 45° Dachneigung zugelassen werden sofern dadurch nicht die zulässige Gebäudehöhe überschritten wird.

Dachaufbauten und –eindeckung

- 1.4 Der Anteil von Dachgauben und sonstigen Aufbauten bzw. die Breite von Zwerchhäusern darf maximal 1/3 der Trauflänge bezogen auf die Summe der Trauflängen des Gebäudes betragen. Ihre Höhe darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 1.5 In allgemeinen Wohngebieten ist die Dacheindeckung bei nicht begrüntem Dächern nur in den Farbtönen anthrazit, rot und rotbraun mit einem Hellbezugswert unter 50 % zulässig.

Werbeanlagen

- 1.6 In GE- und MI- Gebieten sind Werbeanlagen auf Dachflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. An Fassaden sind Werbeanlagen und Leuchtreklamen nur bis 1,00 m unter Außenwandoberkante zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf 3% der Fassadenfläche, vor der sie geplant sind, nicht überschreiten. Je 3.000 m² Grundstücksfläche ist 1 Werbefahne zulässig. An einem Standort konzentriert sind max. 3 Fahnen zulässig. Es ist nur 1 Pylon pro Grundstück zulässig. Fahnen und Pylonen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im GE-Gebiet dürfen Fahnen und Pylone die zulässige Firsthöhe max. 3,00 m überschreiten, im MI-Gebiet max. 1,00 m.
- 1.7 In WA- Gebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 1.80 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des jeweiligen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Abfall- und Wertstoffbehälter

- 1.8 Die Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Zugänglichkeit abzuschirmen.

Einfriedungen

- 1.9 Innerhalb der WA- gebiete sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin nur bis zu einer max. Höhe von 1,2m zulässig.

2. Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 87 (1) Nr. 5 HBO)

Gebäudebegrünung

- 2.1 An den Fassaden sind über 50 m² große, fensterlose Außenwände mit heimischen standortgerechten Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen.
- 2.2 Mindestens 40 % der Dachflächen in Gewerbegebieten sollten mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden, mit einem maximalen Abflussbeiwert von 0,3.

Grundstücksfreiflächen

- 2.3 In den Wohngebieten sind mind. 50% der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten.
- 2.4 Vorgartenbereiche sind in WA-Gebieten zu mind. 50% gärtnerisch zu gestalten.
- 2.5 In den Mischgebieten sind auf überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken mind. 20% und auf überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken mind. 35% der Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten.
- 2.6 In den Gewerbegebieten sind mind. 20% der Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.

Begrünung von Stellplätzen

- 2.7 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum auf Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,50 m oder Baumscheiben mit mind. 4,00 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen.

3. Wärmeversorgung (§ 87 (2) Nr. 2 HBO)

- 3.1 Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches wird die Nutzung von Fernwärme vorgeschrieben.
- 3.2 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bei einzelnen Bauvorhaben im Vergleich zur Fernwärme geringere Emissionen und ein niedrigerer Primärenergieverbrauch (z. B. bei Passivhäusern) nachgewiesen wird. Ferner gilt die vorgeschriebene Heizungsart nicht für die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vorhandenen, genehmigten baulichen Anlagen.

II. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren.

2. Entwässerungsleitungen

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 verunreinigten Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ sowie die Abwassersatzung der Stadt zu beachten.

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

3.1 Im Bebauungsplan gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen

Die im Bebauungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen auf den Flurstücken Wieseck, Flur 13

- Nr. 115 (tlw.), 116 (tlw.), 117/1 (ehemaliger Schrottplatz)
- Nr. 242 (ehem. Autoverwertung)
- Nr. 247, 248, 249, 250 (ehem. Schrottplatz)
- Nr. 272, 273 (ehem. Sandgrube mit Altablagerungen)

sind durch Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Marburg, vom 28.11.2001 abschließend bewertet worden. Danach sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Einschränkungen der zukünftigen Nutzung bestehen nicht.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Baumaßnahmen auf den gekennzeichneten Flächen anfallender Boden punktuell verunreinigt ist.

- Die ehemalige Tankstelle an der Wellersburg, Gem. Wieseck, Flur 13, Nr. 4/1, wurde altlastenfachlich nicht untersucht, da auf der Fläche auch heute noch ein vergleichbares Gewerbe (Kfz-Handel) betrieben wird, und eine grundlegende Nutzungsänderung nicht geplant ist.

3.2 Abfallrechtlicher Hinweis

Bei Baumaßnahmen sind sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Bereich der gekennzeichneten Flächen gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist auffallender Erdaushub zu analysieren.

Sollten bei Aushubmaßnahmen Bodenverunreinigungen vorgefunden werden, die über den bisherigen Umfang und Kenntnisstand hinausgehen, ist neben dem städtischen Umweltamt auch das staatliche Umweltamt (Dez. 41.5 Altlasten/ Grundwasserschadensfälle") zeitnah zu informieren.

Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilung Staatliche Um-

weltämter, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (jeweils neueste Fassung) zu beachten.

3.3 Altlastenrechtlicher Hinweis (§ 5 HAAltlastG)

Im Baugenehmigungsverfahren auf Baugrundstücken im Bereich der gekennzeichneten Flächen sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sowie das staatliche Umweltamt zu beteiligen.

4. Wasserwirtschaftliche Hinweise

- 4.1 Das anfallende Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser mindestens zur Toilettenspülung und Freiflächenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf der Zisterne ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die einschlägigen Vorgaben und Hinweise sind zu beachten.
- 4.2 Sollte während der Baugrubenerstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.
- 4.3 Bei der Verwertung von Oberflächenwasser ist § 51 (3) HWG zu beachten. Eine grundstücksbezogene Versickerung ist aufgrund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich. Evtl. vorgesehene Kellerräume sollten gegen anstehendes Druckwasser abgesichert werden (z.B. weiße Wanne). Kellerräume dürfen nur rückstaufrei an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

5. Sicherung von Bodendenkmälern gem. § 20 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

6. Fernwasserleitung

Im Bereich des 6,0 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbandes der Mittelhessischen Wasserwerke (jeweils 3,0 m beiderseits der Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig.

Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

7. Artenauswahl heimischer Gehölze

Pflanzliste Sträucher:

Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Pflanzliste Bäume großkronig:

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Bergulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Pflanzliste Bäume kleinkronig:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>

Pflanzliste Obstbäume :

Heimische Sorten ; Eine Auflistung heimischer Obstbaumsorten ist bei der Unteren Naturschutzbehörde im Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen erhältlich.