

# BEBAUUNGSPLAN GI 01/42 „THM CAMPUS WIESENSTRASSE I“

## TEXTFESTSETZUNGEN

Stand: 21.12.11.2017

### NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER NUTZUNG	
GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	BAUWEISE

### 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 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

##### 1.1 Sonstiges Sondergebiet „Hochschule“

1.1.1 Im Sondergebiet „Hochschule“ (SO<sup>H</sup>) allgemein zulässig sind:

- Einrichtungen und Gebäude die der Hochschullehre und -forschung dienen (z.B. Werkstätten, Ateliers, Labore, Arbeits- und Seminarräume, Hörsäle, Bibliothek, Pausenraum)
- Einrichtungen der Hochschulverwaltung (z.B. Fachschaft, Studentenwerk, AStA, Büros für Bedienstete der Hochschule)
- Hausmeisterwohnungen
- zugehörige Nebenanlagen in und außerhalb von Gebäuden (z.B. Abstell- und Lagermöglichkeiten, Sanitärräume, Stellplätze und Garagen für PKW, Tiefgaragen, Abstellanlagen für Fahrräder)
- Schank und Speisewirtschaften, die dem Sondergebiet dienen (z.B. Mensa, Cafeteria)
- Kiosk und Einzelhandel mit hochschulrelevanten Sortimenten (z.B. Schreibwaren, Lehrbücher) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 200 m<sup>2</sup>.

Nicht zu den oben genannten zulässigen Nutzungen gehört studentisches Wohnen.

1.1.2 Hochschulnahe Einrichtungen (z.B. Forschung und Entwicklung, Fortbildungseinrichtungen für Hochschulabsolventen) können ausnahmsweise zugelassen werden.

## **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 20 BauNVO)**

### **2.1 Höhe baulicher Anlagen**

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante (First), bei Flachdächern (bis zu 5° Dachneigung alte Teilung) der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch haustechnische Aufbauten und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Fahrstuhlschächte, Lichtschächte und -aufbauten, Treppenräume, Schornsteine, Lüftungsanlagen) um bis zu 2,5 m überschritten werden (siehe auch Textfestsetzung B 1.2.2).

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe des Meeresspiegels in m ü. NN (Meter über Normal Null).

### **2.2 Ermittlung der Grundflächen**

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) des SO<sup>H</sup> gilt für das gesamte Sondergebiet und ist nicht gesondert für die einzelnen Baugrundstücke nachzuweisen.

### **2.3 Zulässige Grundfläche pro Gebäude**

Von der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche pro Gebäude (800 m<sup>2</sup>), darf durch eine bauliche Verbindung zwischen zwei Gebäuden abgewichen werden, sofern dieser Verbindungsbau mindestens 8 m von der straßenseitigen Außenfassade der beiden Gebäude zurückspringt.

### **3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, §§ 14 u. 23 BauNVO)**

#### **3.1 (Tief-)Garagen**

Oberirdische Garagengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit Ausnahme eines Aufzugs sowie Aufgangs und des Zufahrtsbereiches sind Tiefgaragen vollständig unterirdisch (bezogen auf die jeweils geplante Geländeoberkante) anzulegen.

#### **3.2 Lagerflächen**

Außenlagerflächen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für die Anlage von Lagerflächen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.

#### **3.3 Sonstige Nebenanlagen**

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück und eine Höhe von jeweils 2,5 m nicht überschreiten und nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin vor die Baugrenzen treten. Auf nicht überdachte Fahrradstellplätze ist diese Größenbeschränkung nicht anzuwenden.

### **4. BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT VON NUTZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)**

#### **4.1 Bedingte Zulässigkeit einer Brücke**

Der Bau und die Nutzung einer Brücke im zeichnerisch dafür festgesetzten Bereich A gemäß Textfestsetzung A 5.2.3 ist nur zulässig, solange die Brücke im dafür festgesetzten Bereich B noch nicht errichtet ist und benutzt werden kann. Sobald die Nutzung der Brücke im Bereich B gemäß ihrer Zweckbestimmung aufgenommen wird, ist die Brücke im Bereich A zurückzubauen. Der Bereich A ist anschließend entsprechend der dort überlagerten zeichnerischen Festsetzungen auszubilden.

#### **4.2 Ein- und Ausfahrten**

In dem südöstlichen Bereich des Plangebietes, der im Osten und Süden durch die Plangebietsgrenze, im Westen durch den festgesetzten Zufahrtsbereich in der Moltkestraße und im Norden in 55 m Abstand zum südlichsten Punkt des Plangebiets in der Eichgärtenallee begrenzt wird, ist pro Hauptgebäude eine Zufahrt mit einer Breite von max. 6,0 m zulässig. Im übrigen Geltungsbereich gelten die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche.

## **5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. §§ 14 BauNVO)**

### **5.1 Öffentliche Grünflächen „Ufergehölzsaum“**

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ufergehölzsaum“ sind unter Berücksichtigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume naturnahe Gehölzbestände aus heimischen und standortgerechten Arten zu entwickeln und langfristig zu pflegen.

### **5.2 Öffentliche Grünflächen „Uferpark“**

5.2.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Uferpark“ sind unter Berücksichtigung der zum Erhalt festgesetzten Bäume als eine Kombination aus naturnahen Gehölzpflanzungen mit heimischen und standortgerechten Arten sowie gehölzfreien Wiesen-/Staudenflächen zu gestalten.

5.2.2 Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches für „Sitzen & Verweilen“ ist auf max. 50% der Grünfläche die Anlage von Sitz- und Verweilanlagen zulässig.

5.2.3 Innerhalb der überlagernden Flächen für eine Brücke Bereiche A und B ist jeweils die Gründung einer durch die Allgemeinheit nutzbaren, max. 4,0 m breiten Brücke für Fuß- und Radverkehr zulässig. Die Festsetzung A 4.1 ist zu beachten.

## **6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **6.1 Beschränkung der Oberflächenversiegelung**

Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Zufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind wasserdurchlässig zu gestalten. Davon ausgenommen sind Flächen, die mit Tiefgaragen unterbaut sind, die mit LKW oder schwerem Gerät befahrbar sein müssen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sofern nachgewiesen wird, dass eine versickerungsfähige Ausführung aus statischen Gründen ausgeschlossen werden muss.

### **6.2 Begrünung von Gebäuden**

Flachdächer (bis zu 5° Dachneigung alte Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden, auf mindestens 50% der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke muss 10 cm betragen; der Spitzenabflussbeiwert muss mindestens 0,4 betragen.

Fensterlose Wandflächen und Wandabschnitte mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Fläche sind dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

### **6.3 Nisthilfen für den Artenschutz**

An jedem Gebäude sind jeweils zwei Nisthilfen für den Haussperling und den Mauersegler anzubringen. Alternativ kann die Errichtung eines Artenschutzhauses auf den Freiflächen erfolgen. Bei großen Glasfronten an den Gebäuden sind Schutzmaßnahmen gegen Vogel­schlag durchzuführen.

## **7 GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. Nr. 11 und 13 BauGB)**

### **7.1 Leitungsrecht für Kanal**

Die mit „GFL“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Mittelhessi­chen Wasserbetriebe und deren Rechtsnachfolger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Begünstigten die Fläche zu begehen und zu befahren, um Leitungen zu ver­legen und zu unterhalten.

### **7.2 Wegerechte für Fuß- und Radweg**

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist mit einem Wege­recht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Mittelhessischen Wasserbetriebe und deren Rechtsnachfolger zu belasten. Das Fahrrecht umfasst die Befugnis der Begünstigten den Weg mit Fahrzeugen zum Zweck des Kanalbetriebs zu befahren.

## **8. PFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

### **8.1 Begrünung der Grundstücksflächen**

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Einfriedung von Vorgärten gemäß Festsetzung A 8.3 können hie­rauf angerechnet werden. Dachbegrünungen und begrünte Stellplatzflächen, die offenporig mit begrünbaren Oberflächenbefestigungen und Rückhaltesystemen gestaltet sind, können mit bis zu 50% ihrer Fläche auf den zu begrünenden Grundstücksflächenanteil angerechnet werden.

### **8.2 Begrünung von Tiefgaragen**

Tiefgaragendächer sind zu begrünen. Ausnahmeweise können Tiefgaragendächer zu 50 % ihrer Gesamtfläche Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Stellplätze oder Terrassen ausgestaltet werden. Die Bodensubstrathöhe muss mindestens 30 cm betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Bodensubstrathöhe mindestens 60 cm betragen.

### **8.3 Einfriedung von Vorgärten**

Zur Eichgärtenallee hin ist die Grundstücksgrenze mindestens auf halber Länge mit einer 1,5 m hohen Hecke aus heimischen Gehölzen zur Straße hin einzufrieden.

### **8.4 Pflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen im SO<sup>H</sup>**

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind mindestens vier großkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Bei den anzupflanzenden Pflanzabschnitten im SO<sup>H</sup> sind zwei standortgerechte Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden.

### **8.5 Pflanzung von Baumreihen in der Straßenverkehrsfläche**

Bei dem Pflanzabschnitt in der Straßenverkehrsfläche ist eine Baumreihe aus 11 Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) und/oder rot-blühenden Rosskastanien (*Aesculus carnea*) mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

### **8.6 Erhaltung von Einzelbäumen**

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. DACHGESTALTUNG (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 HBO)**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Mit Ausnahme von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten, sind nur gleichseitig geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° bis 45° (alte Teilung) und Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung) zulässig. Einseitig geneigte Pultdächer sind bei baulichen Hauptanlagen im gesamten Plangebiet unzulässig.

Wird die Dachneigung von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf sie höchstens 5° (alte Teilung) betragen.

#### **1.2 Dachaufbauten**

1.2.1 Die Breite von Dachgauben und sonstigen Aufbauten darf insgesamt höchstens die Hälfte der Trauflänge der jeweils betroffenen Dachfläche betragen.

1.2.2 Haustechnische Aufbauten und untergeordnete Bauteile auf den Dachflächen (z.B. Fahrstuhlschächte, Lichtschächte und -aufbauten, Treppenträume, Schornsteine, Lüftungsanlagen) sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 2,5 m über anstehender Gebäudeoberfläche zulässig, müssen um mindestens 2,0 m gegenüber der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden und dürfen insgesamt höchstens 20 % der Dachfläche einnehmen. Absturzsicherungen mit einer maximalen Höhe von 1,0 m dürfen bis zu 0,5 m an die nächstgelegene Gebäudeaußenwand des darunter liegenden Geschosses heranrücken.

1.2.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie 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 der Solarenergie sind auf geneigten Dächern unzulässig. Auf Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung) sind auch schräg aufgeständerte Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Dachhaut zulässig, wenn ihr Abstand von der nächstgelegenen Fassade des darunter liegenden Geschosses jeweils mindestens der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

### **1.3 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Mit Ausnahme von Solaranlagen dürfen keine glänzenden oder reflektierenden Materialien verwendet werden.

## **2. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

An den der Straße zugewandten Grundstücksseiten sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Zäunen oder Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Entlang der Eichgärtenallee dürfen sie eine Höhe von 1,5 m, an den übrigen Straßen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. (Siehe auch Textfestsetzung A 8.2)

## **3. LAGERFLÄCHEN, ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse sowie Lagerflächen sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder so anzuordnen und abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen, der Wegeverbindung entlang der Wiesack und den Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind. Die Abschirmungen sind durch Anpflanzungen von Schnitthecken oder Laubsträuchern aus heimischen Pflanzen herzustellen oder mit solchen zu begrünen.

#### **4. WERBEANLAGEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 7 HBO)**

**4.1** Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet oder in Form von angestrahlt oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist. Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in greller Farbgebung sind unzulässig.

**4.2** Werbeanlagen sind nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5 m über der Straßenoberfläche (Gehweghinterkante) zulässig. Sie 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 0,8 m und nicht länger als 2/3 der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein.

Ausnahmsweise darf an den der Eichgärtenallee und der Moltkestraße zugewandten Fassaden pro Gebäude auf Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung) eine Werbeanlage oberhalb der Dachtraufe angebracht werden, sofern sie eine Höhe von 2,0 m und eine Breite von 3,0 m nicht überschreitet und einen Abstand von 1,5 m zur Außenwandoberkante einhält.

**4.3** Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung auf den der Straße zugewandten Gebäudeseiten angebracht werden.

**4.4** Das Aufstellen oder Anbringen von Werbefahnen ist nicht zulässig.

### **C. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

#### **1. Denkmalschutz**

Der regulierte Flusslauf der Wieseck ist Kulturdenkmal nach §2. Abs.1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (Eichgärtenallee mit Schwanenteich und reguliertem Lauf der Wieseck). Hier bedürfen alle baulichen Maßnahmen der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Nordöstlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Ringallee liegt das Kulturdenkmal „Eichgärtenallee und Schwanenteich“. Dessen denkmalrechtlich bestehender Umgebungsschutz gem. § 16 (2) HDSchG ist zu berücksichtigen.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).



## 2. Kampfmittelbelastung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 5,0 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 einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden systematischen Untersuchung (Sondierung auf Kampfmittel) verpflichtet. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich.

## 3. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll gem. § 37 Abs. 4 S. 1 HWG verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen. Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) i.V.m. § 37 Abs. 4 S. 2 HWG ist das von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> abfließende Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 errichtete Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Ansonsten soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage ist gem. § 11 Abs. 4 der Abwassersatzung unzulässig.

## 4. Wasserrecht

Gründungsmaßnahmen der Brücken A und B am Südostufer der Wieseck sind mit den Mittelhessischen Wasserbetrieben oder deren Rechtsnachfolgern abzustimmen (eine Lastabtragung auf dem Sammler oder dessen Beschädigung dürfen nicht erfolgen). Die Brücken müssen eine lichte Höhe von mindestens 158,9 m ü. NN aufweisen. Ihre Wiederlager sind außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes HW100 zu verorten. Hiervon darf abgewichen werden, sofern ein hydraulischer Nachweis erbracht wird.

Eingriffe, die das hochwasserwirksame Abflussverhalten der Wieseck beeinflussen (z.B. Erniedrigung der Böschungsoberkante) und die gegen die Verordnung des Landschaftsschutzgebietes verstoßen, sind unzulässig.

## **5. Artenschutz**

Das Roden von Gehölzen aller Art ist nur außerhalb der Brutzeiten, d.h. von Oktober bis Februar einschließlich zulässig. Vor Baumfällungen oder einem Abriss von Gebäuden sind die Bäume und Gebäude auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln zu kontrollieren und, wenn vorhanden, diese an geeignete Alternativstandorte umzusetzen.

Bei Sanierungs- oder baulichen Änderungsmaßnahmen an älteren oder hohen Gebäuden sind diese auf mögliche Niststandorte oder Quartiere zu überprüfen.

## **6. 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.

## **7. Schallschutz**

Die entlang der Eichgärtenallee und der Moltkestraße dem Plangebiet gegenüberliegende bauliche Umgebung entspricht überwiegend einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO (§ 34 Abs. 2 BauGB). Der ausreichende Schutz dieser Wohnnachbarschaft vor störenden Immissionen (Lärm, Erschütterungen, Staub, Gerüche), die möglicherweise insbesondere aus den Betrieb von Laboren zu erwarten sind, ist unbedingt zu gewährleisten und gegebenenfalls im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Entsprechend der Ausführungen im Kapitel 3.5.2 „Immissionsschutz“ ist davon auszugehen, dass aufgrund der Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärmimmissionen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Menschen, die sich in den Gebäuden des Plangebietes aufhalten, vorzusehen sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Wegen der exponierten innerstädtischen Lage des Plangebietes sind nur passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden ortsbildverträglich.

## 8. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

### Großkronige Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Corylus corluna</i>	(Türkische Hasel)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Fraxinus ornus</i>	(Blumenesche)
<i>Ginkgo biloba</i>	(Ginkgobaum)
<i>Liquidambar</i>	(Amberbaum)
<i>Platanus acerifolia</i>	(Platane)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Quercus frainetto</i>	(Ungarische Eiche)
<i>Sophora japonica</i>	(Japanischer Schnurbaum)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Tilia tomentosa</i>	(Silberlinde)
<i>Tilia euchlora</i>	(Krimlinde)

### Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gemeiner Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Ribes alpinum</i>	(Alpen-
<i>Carpinus betulus</i>	Johannisbeere)
<i>Sambucus nigra</i>	(Hainbuche)
<i>Viburnum lantana</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Carpinus betulus</i>	(Wolliger Schneeball)
	(Hainbuche)

### Klein- und schmalkronige Bäume:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn)
	(Holzapfel)
<i>Malus sylvestris</i>	(Traubenkirsche)
<i>Prunus padus</i>	(Birne)
<i>Pyrus communis</i>	(Eberesche)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Speierling)
<i>Sorbus domestica</i>	(Schwedische Mehlbeere)
<i>Sorbus intermedia</i>	(Elsbeere)
<i>Sorbus torminalis</i>	
	Obstbäume in Sorten

### Kletterpflanzen:

( <i>Clematis spec.</i> )	(Waldrebe)
( <i>Hedera helix</i> )	(Efeu)
( <i>Humulus lupulus</i> )	(Hopfen)
( <i>Lonicera spec.</i> )	(Geißblatt)
( <i>Polygonum aubertii</i> )	(Kletter-
( <i>Parthenocissus spec.</i> )	Knöterich)
( <i>Vitis vinifera</i> )	(Wilder Wein)
	(Weinrebe)

## 9. Landschaftsschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 sind zu beachten.

Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ ist bei der Anlage der Wiesen-/Staudenflächen der Uferbereiche im Landschaftsschutzgebiet auf die Verwen-

dung von autochthonem Pflanz- und Saatgut zu achten. Dies ist bereits in der Ausschreibung zu berücksichtigen.

## **10. Abfallentsorgung**

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