



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Rechtsgrundlagen für Bebauungsplaninhalt mit textlichen Festsetzungen:**  
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), das Hessische Bauordnung (HBO), die Hessische Gemeindeordnung (HGO), das Hessische Wassergesetz (HWG) in der jeweils gültigen Fassung.

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise (§§ 1, 8 und 22 BauVO)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung:**  
**Gewerbegebiet 1 - GE1**  
Zulässig sind:  
- Großflächige Großhandels- und Lagerbetriebe, Lagerplätze, die einen Gleisanschluss benötigen,  
- Büro- und Verwaltungsgebäude.  
Ausnahmsweise zulässig sind:  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und in Grundfläche und Baumaße dem Gewerbebetrieb untergeordnet sind,  
- Anlagen für soziale Zwecke.

**Gewerbegebiet 2 - GE2**  
Unzulässig sind:  
- Wohnungen  
- Einzelhandelsbetriebe, davon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil des Betriebsgebäudes und der Fläche einnehmen,  
- Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten,  
- Bordelle und bordellartige Betriebe.  
**Gewerbegebiet 3 - GE3**  
Unzulässig sind:  
- Einzelhandelsbetriebe, davon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil des Betriebsgebäudes und der Fläche einnehmen,  
- Tankstellen,  
- Anlagen für kirchliche Zwecke,  
- Vergnügungstätten,  
- Bordelle und bordellartige Betriebe.  
Ausnahmsweise zulässig sind:  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und in Grundfläche und Baumaße dem Gewerbebetrieb untergeordnet sind,  
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
Die Gebäude dürfen das in der Planzeichnung angegebene Maß H als Traufhöhe, nicht überschreiten.  
Unterer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung angegebenen Gebäudehöhen H ist im GE1 191,40 m üNN und im GE2 und GE3 die Fahrbahnoberkante (Schotterpunkt) der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen lotrecht vor dem Gebäude. Oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut, ansonsten die Gebäudoberkante.

**2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 20 bzw. 25 BauGB.**

**2.1 Maßnahmen auf oawerblichen Baugrundstücken**

**2.1.1 Grundstücksflächen**  
Mindestens 20 % der Fläche des Baugrundstücks sind zu begrünen, wobei schon vorhandene extensiv genutzte Vegetationsflächen vorrangig zu erhalten sind. Maximal 50 % der zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen aus der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Je 200 m<sup>2</sup> zu begrünende Fläche ist ein großkroniger Laubbau aus der Artenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm anzupflanzen. Straßengeleitende Bäume auf den festgesetzten Pflanzzeilen sind zusätzlich anzupflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Flächen für Anpflanzungen auf den Baugrundstücken sind auf die Flächen nach Satz 1 bis 3 anzurechnen.

**2.1.2 PKW-Stellplatzanlagen und Lagerplätze**  
Je 4 Stellplätze ist diesen räumlich zugeordnet ein großkroniger wendender Laubbau aus der Artenliste 1 anzupflanzen. Die Fläche der Baumscheibe soll mind. 6 m<sup>2</sup> betragen und eine Mindestbreite von 2 m haben. Je 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche von Lagerplätzen ist ein großkroniger Laubbau zu pflanzen.

**2.1.3 Befestigung von Wegen und Plätzen**  
Wege, Feuerzufahrten, Stellplätze sowie Lagerplätze, auf denen keine wassergefährlichen Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.

**2.1.4 Dachbegrünung**  
Die Dachflächen pro Grundstück sind zu mindestens 40 % extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann die Dachbegrünung auf zweckmäßige Gebäudeteile und auf bis maximal 25° geneigte Dächer begrenzt werden.

**2.1.5 Fassadenbegrünung**  
Gebäudefassaden sind mindestens auf den Teilen flächenhaft mit Rankgewächsen entsprechend der Artenliste 5 zu begrünen, die eine geschlossene Wandfläche von mehr als 5 m Breite oder mehr als 40 m<sup>2</sup> Fläche aufweisen. Je nach Pflanzenartenwahl und Höhe der Gebäude sind diese mit Rankhilfen zu versehen.

**2.1.6 Bestimmungen zu der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:  
A1: Eingrünung mit Bäumen aus der Artenliste 1.  
A2: Anlage flächenhafter Sichtschutzpflanzungen mit Arten aus der Artenliste 2 und 4, wobei mindestens 25 % schnellwachsende Pflanzenarten nach Artenliste 5 verwenden sind.  
A3: Anlage einer Sichtschutzpflanzung mit Arten aus der Artenliste 1 und 4.  
A4: Anlage eines Magererrasens.  
A5: Anlage von 5 flächen besetzten Amphibientümpeln.  
A6: Freihaltung von Sukzession.  
Die Anpflanzungen sind entsprechend zu erhalten.

**2.1.7 Behandlung vorhandener Vegetation**  
Vorhandene Vegetationsbereiche, die außerhalb geplanter Neubebauung liegen, sind zu erhalten und gem. den Vorgaben des Landschaftsplanes weiter zu entwickeln. Die extensive Pflege dieser Flächen hat ohne Düngung und Biozidsatz zu erfolgen.

**2.2 Maßnahmen außerhalb gewerblicher Baugrundstücke**

**2.2.1 Pflanzstreifen für straßenbegleitende Bäume**  
Die Bäume gem. Artenliste 1 sind in einem Regelabstand von 10,0 bis 15,0 m anzupflanzen.

**2.2.2 Bestimmungen der Maßnahmen zu den festgesetzten Ausgleichsflächen**  
Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind die nachfolgend bestimmten Maßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten:

**Flächen und Maßnahmen für Teilgebiet A:**

M 1: Anlage einer flächenhaften Gehölzpflanzung gem. Artenliste 1 und 2.  
M 2: a) Innerhalb der Fläche Herstellung eines naturnahen Bachlaufes  
b) Anlage einer begleitenden Gehölzpflanzung gem. Artenliste 3  
c) Vernässung der Fläche durch entsprechenden Ausbau des Bachlaufes und die Einleitung von Dachflächenwasser aus angrenzenden Baugrundstücken.  
M 3: Anlage einer flächenhaften Sichtschutzpflanzung gem. Artenlisten 1, 2 und 4, mit 25 % schnellwachsenden Pflanzenarten.  
M 4: Anlage eines standortgerechten Mischwaldes.  
Hinweis:  
Die Fläche dient der Ersatzaufzucht von gerodetem Wald innerhalb der Baugrundstückflächen. Es ist die Durchführung eines Verfahrens gem. § 11 Hess. Forstgesetz erforderlich.  
M 5: a) Innerhalb der Fläche Herstellung eines naturnahen Bachlaufes  
b) im übrigen Erhaltung bzw. Herstellung einer extensiven Frischwiese ("Grattalfernwiese").  
M 6: a) Innerhalb der Fläche Herstellung eines naturnahen Bachlaufes  
b) Vernässung der Fläche zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung von Feuchtwiesen.  
M 7: a) Renaturierung des vorhandenen begleitenden Entwässerungsgrabens  
b) Vernässung der Fläche durch Einleitung von Drainage und Dachflächenwasser zum Ernst bei zur Wiederherstellung von Feuchtwiesen und flachen Tümpeln.  
c) Grabenbegleitende Sichtschutzpflanzung gem. Artenliste 3.  
M 8: a) Renaturierung des Quellgebietes unter Beibehaltung der Quellfassung, Rückbau von Rohrleitungen und befestigten Gärten.  
b) Vernässung der Fläche  
c) Umwandlung von Fichtenforst in ein Feuchtbiotop.  
M 9: Renaturierung des wasserführenden Grabens  
M 10: Renaturierung des Quellbereichs, Auslichtung stark schattenspendenden Bewuchses.  
M 11: Aufgabe der verkehrlichen Nutzung, Anlage einer Fläche für magere Sukzession.  
M 12: Anlage eines ausreichend belichteten Durchlassbauwerkes für Amphibien.

**Flächen und Maßnahmen für Teilgebiet B:**

M 13: Renaturierung der Hoppelwiesen  
a) Umwandlung von Pappel- und Fichtenforst in Feuchtwiesen. Einzelne Pappelstämme als Totholz belassen werden  
b) Umwandlung von Pappel- und Fichtenforst in Auwald. Geschlagene Fichten sind grundsätzlich zu entfernen, Seggen- und Röhrichtbestände dürfen nicht bepflanzt werden.  
c) Rückbau von Drainagegräben.  
d) Renaturierung und Bachsohlenanhebung des Mühlbaches unter Berücksichtigung eventueller vorhandener erhaltenwertiger Gewässerabschnitte.  
e) Vernässung von Flächen im Nahbereich des Mühlbaches und im Einzugsbereich rückgebauter Drainagegräben.  
M 14: Renaturierung wasserführender Gräben  
a) Rückbau der Grabensohlenbefestigung  
b) Grabensohlenanhebung  
c) Herstellung eines mäandrierenden Grabenverlaufs mit abgeflachtem Ufer.

**Flächen und Maßnahmen für Teilgebiet C:**

M 15: Umwandlung von Lager- und teilbefestigten Flächen in extensives Grünland (Grattalfernwiesen).

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**2.3 Zuordnung von Festsetzungen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen (§ 1a BauGB)**

**ZA** Die mit "ZA" bezeichneten Flächen und die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 2.2.2 werden allen Grundstückseigentümern, die als Gewerbegebiet nach § 9 (1) BauVO innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches Teil A festgesetzt sind, für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

**Z1** Die mit "Z1" bezeichneten Flächen und die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 2.2.2 werden zusätzlich denjenigen Grundstückseigentümern, die als Teil-Gewerbegebiet 1 (GE1) innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches Teil A festgesetzt sind, für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

**Gleis:** Die mit "Gleis" bezeichneten Flächen und die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen nach Ziffer 2.2.2 werden entsprechend dem landschaftsplanerischen Begleitplan zur Planfeststellung des Stammglaeses für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

**3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BauGB)**  
Sichtflächen für Verkehrsanlagen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung über 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**4. Flächen, die mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 (1) 21 BauGB)**  
Für die mit R1 gekennzeichneten Flächen bestehen Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger und Entwässerung.  
Für die mit R2 gekennzeichneten Flächen bestehen Fahrrechte zugunsten der Feuerwehr sowie Geh- u. Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zur Erschließung des GE1.

**B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Satzung gem. § 81 (1) der Hessischen Bauordnung i.V.m. § 9 (4) BauGB)**

**1. Einfriedigungen**  
Auf Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedigungen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedigungen auf der Baugrenze sind bis maximal 2,20 m Höhe zulässig. Einzäunungen müssen eine Maschenweite von mindestens 5 cm sowie eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm aufweisen.

**2. Werbeanlagen**  
Freistehende Werbeanlagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksfächen bis zur Dachhöhe der Bebauung des jeweiligen Grundstücks, höchstens aber bis zu einer Höhe von 12,00 m über der Geländeoberfläche zulässig. Je 3000 qm überbaubarer Grundstücksfäche ist höchstens eine freistehende Werbeanlage zulässig.  
An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unterhalb der Dachhöhe, höchstens aber bis zu einer Höhe von 12,00 m und nur mit dem Firmenname zulässig.  
Zur Beleuchtung von Werbeanlagen darf nur Licht mit einer geringen Abstrahlung von ultraviolettem Licht verwendet werden. Es dürfen nur Leuchtungskörper mit geringer Hitzeentwicklung bzw. geringer Oberflächentemperatur eingesetzt werden. Vor weißer und reflektierenden Fassaden sowie in Gehzügen dürfen keine Leuchten angebracht werden. Blindeführer sind nicht zulässig.  
Die Ansichtsfäche einer Werbeanlage darf insgesamt nicht größer als 10 m<sup>2</sup> sein.  
Im GE1 sind an der Nordseite der Gebäude Werbeanlagen unzulässig.

**3. Flachdächer**  
Flache und fachgeneigte Dächer bis 25°, die nicht begrünt werden, sind mit hellen, nicht glänzenden Materialien mit einer geringen Wärmespeicherkapazität zu decken, deren Hellbezugswert über 50 % liegt.

**C Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gem. § 37 (4) Satz 2 HWG i.V.m. § 9 (4) BauGB)**  
Es werden Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben.

**D Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 (6) BauGB)**  
Altstammsverachtflächen  
Aufgrund der bis 1993 andauernden militärischen Nutzung des heutigen Europaviertels wird die Fläche beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Nr. 531.005.030.001.001 als Altstandort geführt.  
Kampfmittelbelastung  
Der Bereich der ehem. US-Richtfunkstation und angrenzende Flächen ist gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als "Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet.  
Bodendenkmäler  
Der Pflanzungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 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 bodenangelegten Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.  
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 DSchG HE).  
Nachrichtliche Übernahmen  
Die Planung des Stammglaeses unterliegt dem Planfeststellungsverfahren nach dem Hess. Gesetz für Eisen- und Bergbahnen (EGB).  
Die Planung des Rad- und Gehweges Gießen-Steinbach entlang der B 457 unterliegt dem Planfeststellungsverfahren nach dem Hessischen Straßengesetz.  
Naturschutz  
Das Naturschutzgebiet "Hohe Warte" ist nachrichtlich übernehmen.  
Eingriffe in besondere Lebensräume wie die Feuchtbereiche der ehem. Gießener Allgemeyn und auf nicht überbaubaren Flächen für unterschiedliche Vogel-, Fledermaus- und Insektenarten durch Aufstellen von Sitzstangen und das Anbringen von Nisthilfen, Kästen und Nisthöhlen entsprechend den Gebäudehöhen und der Exposition geeignete Lebensräume geschaffen werden.  
Der Stammumfang von Straßenbäumen, Bäumen auf Stell- und Lagerplätzen und in Grundstücksflächen muss mindestens 18 – 20 cm betragen. In flächenhaften Gehölzpflanzungen müssen 1 % der gesamten Pflanzflächen mit Laubbäumen der Artenliste 1 sein mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm.

**Artenliste 1** Laubbäume  
Acer platanoides Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus Bergahorn  
Fagus sylvatica Rotbuche  
Fraxinus excelsior Eiche  
Quercus robur Eiche  
Tilia cordata Winterlinde  
Acer campestre Feldahorn  
Cornus sanguinea Roter Hirtengelb  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Prunus avium Vogelkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Prunus padus Traubenkirsche  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rosa canina Hundrose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Salix caprea Salweide  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Alle Gehölze der Artenliste 2 müssen mindestens zweimal verpflanzt und mindestens 100 cm hoch sein.

**Artenliste 2** Sträucher und klein-kronige Laubbäume für flächenhafte Gehölzpflanzungen  
Acer campestre Feldahorn  
Carpinus betulus Hainbuche  
Cornus sanguinea Roter Hirtengelb  
Corylus avellana Hasel  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Prunus avium Vogelkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Prunus padus Traubenkirsche  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rosa canina Hundrose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Salix caprea Salweide  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball  
Alle Gehölze der Artenliste 2 müssen mindestens zweimal verpflanzt und mindestens 100 cm hoch sein.

**Artenliste 3** Gehölzarten für die Pflanzung in feuchten Bereichen  
Alnus glutinosa Schwarzerle  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Fraxinus excelsior Eiche  
Populus nigra Schwarzpappel  
Prunus padus Traubenkirsche  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Salix alba Silberweide  
Salix aurita Ohreweide  
Salix cinerea Grauweide  
Salix fragilis Kortweide  
Salix viminalis Kortweide  
Sorbus aucuparia Eberesche  
Viburnum opulus Schneeball  
Alle Gehölze müssen mindestens zweimal verpflanzt und mindestens 100 cm hoch sein.

**Artenliste 4** Zusätzliche Baumarten für Sichtschutzpflanzungen  
Populus berolinensis Berliner Lorbeerpyramidenpappel  
Populus nigra Schwarzpappel  
Populus tremula Aspe, Zitterpappel  
Vereinzelt sind heimische Koniferen (Waldkiefer, Pinus sylvestris) zulässig (Sichtschutz im Winter).  
Es sind Heister, mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 250 cm hoch zu verwenden.  
Sobald die Gehölze der Artenlisten 1 und 3 die Höhe von 15 m überschritten haben, kann Populus berolinensis des betroffenen Wuchsbereiches entfernt werden.

**Artenliste 5** Kletterpflanzen  
Hedera helix Efeu  
Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein  
Parthenocissus tricuspidata "Veltch" Gelber Wilder Wein  
Polygonum alberti Knöterich  
Lonicera caprifolium Jellingerjelleber  
Clematis vitalba Waldrebe  
Nicht selbstbildende Arten sind mit geeigneten Rankhilfen zu versehen.

### ÜBERSICHTSPLAN, VERFAHRENSVERMERKE

**Übersichtsplan**  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 03/03 1. Änderung

### VERFAHRENSVERMERKE

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 24.03.2011	<b>BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 26.03.2011</b> IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
<b>ENTWURFSBESCHLUSSE</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 23.02.2012	<b>BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 29.02.2012</b> IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
<b>OFFENLEGUNG IM ENTWURF UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> WURDE IN DER ZEIT VOM 12.03.2012 BIS ENDE DES 20.04.2012 DURCHFÜHRT.	<b>SATZUNGSBESCHLUSSE</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.12.2012
<b>AUSGEFERTIGT AM</b> 20.12.2012	<b>RECHTSKRÄFTIG SEIT</b> 22.12.2012

**M. 1 : 2.000**

### Bebauungsplan Nr. GI 03/03 1. Änd. "Europaviertel" (ehem. Steubenkasernen) Mit integriertem Landschaftsplan Teilgebiet A

Stadtplanungsamt Gießen  
Bearbeitet: Dr. Richter  
Gezeichnet: Co  
Stand: Nov 12

Ausgestellt im Entwurf  
Gekennzeichnet am Satzungsbeschluss:  
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand  
Nov 11