

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

für den Bebauungsplan-Entwurf G 03/03 "Europaviertel" 1. Änderung
mit integriertem Landschaftsplan

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der B 457 (Licher Straße) im Süden, der 6. Schneise (Gießener Stadtwald) im Westen, vom Anneröder Weg im Norden und der ehemaligen Panzerstraße sowie der B 49 im Osten begrenzt

Rechtsgrundlagen für Bebauungsplaninhalt mit textlichen Festsetzungen:

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), die 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 BauNVO)

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, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- 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,
- Vergnügungsstätten,
- 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 üN.N. und im GE2 und GE3 die Fahrhahnoberkante (Scheitelpunkt) der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen lotrecht vor dem Gebäude. Oberer Bezugspunkt ist die Traufe als Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut, ansonsten die Gebäudeoberkante.

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 gewerblichen Baugrundstücken

2.1.1 Grundstücksfreiflächen

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 Laubgehölzen aus der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Je 200 m² zu begrünender Fläche ist ein großkroniger Laubbaum aus der Artenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm anzupflanzen. Straßenbegleitende Bäume auf den festgesetzten Pflanzstreifen 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 großkronig werdender Laubbaum aus der Artenliste 1 anzupflanzen. Die Fläche der Baumscheibe soll mind. 6 m² betragen und eine Mindestbreite von 2 m haben. Je 250 m² Nutzfläche von Lagerplätzen ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

2.1.3 Befestigung von Wegen und Plätzen

Wege, Feuerwehruzufahrten, Stellplätze sowie Lagerplätze, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind mit wasserdurchlässigen 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 m² 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 4 zu verwenden sind.
- A3: Anlage einer Sichtschutzpflanzung mit Arten aus der Artenliste 1 und 4.
- A4: Anlage eines Magerrasens.
- A5: Anlage von 5 flachen besonnten 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 Biozideinsatz 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 bachbegleitenden Gehölzpflanzung gem. Artenliste 3
c) Vernässung der Fläche durch entsprechenden Ausbau des Bachlaufs 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 Ersatzaufforstung von gerodetem Wald innerhalb der Baugebietsflächen. 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 ("Glatthaferwiese").
- 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 weg begleitenden Entwässerungsgrabens
b) Vernässung der Fläche durch Einleitung von Drainage- und Dachflächenwasser zum Erhalt bzw. 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 Gräben
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 Happelwiesen
a) Umwandlung von Pappel- und Fichtenforst in Feuchtwiesen. Einzelne Pappeln können 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 eventuell vorhandener erhaltenswerter Gewässerabschnitte.
e) Vernässung von Flächen im Nahbereich des Mühlbaches und im Einzugsbereich rückgebauter Drainagegräben.

Flächen und Maßnahmen für Teilgebiet C:

- M 14: Renaturierung wasserführender Gräben
a) Rückbau der Grabensohlenbefestigung
b) Grabensohlenanhebung.
c) Herstellung eines mäandrierenden Grabenverlaufs mit abgeflachtem Ufer.

Flächen und Maßnahmen für Teilgebiet D:

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

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 Grundstücksflächen, die als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 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 Grundstücksflächen, 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 Stammgleises 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 Grundstücksflächen 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 überbaubare Grundstücksfläche 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 Firmennamen zulässig.

Zur Beleuchtung von Werbeanlagen darf nur Licht mit einer geringen Abstrahlung von ultraviolettem Licht verwendet werden. Es dürfen nur Beleuchtungskörper mit geringer Hitzeentwicklung bzw. geringer Oberflächentemperatur eingesetzt werden. Vor weißen und reflektierenden Fassaden sowie in Gehölzen dürfen keine Leuchten angebracht werden. Blinklichter sind nicht zulässig.

Die Ansichtsfläche einer Werbeanlage darf insgesamt nicht größer als 10 m² sein

Im GE1 sind an der Nordseite der Gebäude Werbeanlagen unzulässig.

3. Flachdächer

Flache und flachgeneigte 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)

Altlastenverdachtsflächen

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 Plangeltungsbereich 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 bodeneingreifenden 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 Stammgleises unterliegt dem Planfeststellungsverfahren nach dem Hess. Gesetz für Eisen- und Bergbahnen (EBG).

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 übernommen.

Eingriffe in besondere Lebensräume wie die Feuchtbereiche erfordern eine eigenständige Genehmigung nach § 30 (3) BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde bzw. bei Eingriffen in die Lebensräume besonders geschützter Arten nach § 44 (1) BNatSchG durch die Obere Naturschutzbehörde. Diese Genehmigungen sind vorgreiflich gegenüber einer Baugenehmigung.

Zur Unterstützung der nach § 15 (2) BNatSchG festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der zu erwartenden Eingriffe in vorhandene Lebensräume sollen an Baukörpern und auf nicht überbaubaren Flächen für unterschiedliche Vogel-, Fleder-

maus- und Insektenarten durch Aufstellen von Sitzstangen und das Anbringen von Nisthilfen, Kästen und Nisthölzern entsprechend den Gebäudehöhen und der Exposition geeignete Lebensräume geschaffen werden.

Artenlisten für Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen

Artenliste 1 Leitbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Der Stammumfang von Straßenbäumen, Bäumen auf Stell- und Lagerplätzen und in Grundstücksfreiflächen muss mindestens 18 - 20 cm betragen. In flächenhaften Gehölzpflanzungen müssen 1 % der gesamten Pflanzenmenge Leitbäume der Artenliste 1 sein mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm.

Artenliste 2 Sträucher und kleinkronige Laubbäume für flächenhafte Gehölzpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
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 europaea	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Ohrweide

Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix viminalis	Korbweide
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

Vereinzelte 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. "Veitchii"	Selbstklimmender Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Clematis vitalba	Waldrebe

Nicht selbstklimmende Arten sind mit geeigneten Rankhilfen zu versehen.