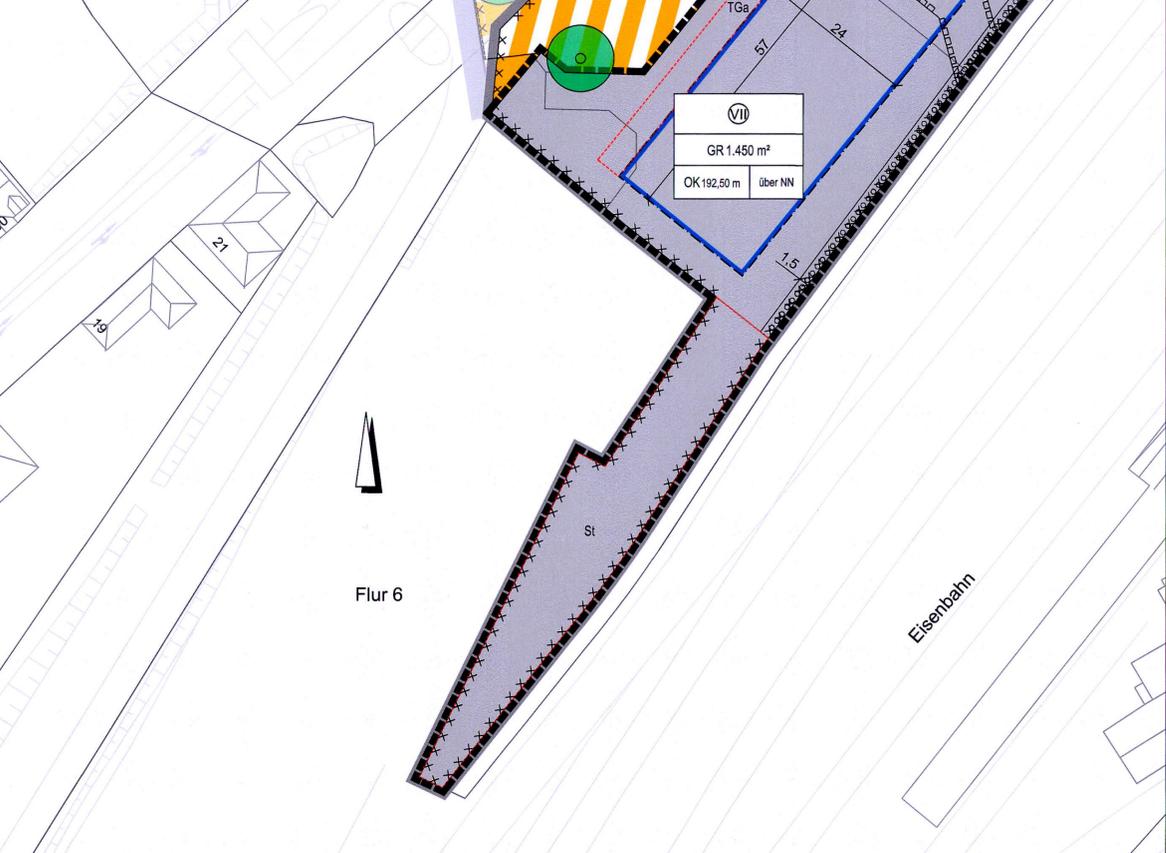




Übersichtsplan
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/43
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/43 1. Änderung



Zelchenerklärung gem. Planzeichenverordnung von 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
	Baulinie, Baugrenze
	Füllschema der Nutzungsschablone (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 16, 19 und 20 BauNVO)
	Werteschablone
	Anzahl der zwingend zulässigen Vollgeschosse maximal zulässige Grundfläche maximal zulässige Gebäudehöhe (in Meter über Normal Null) (OK 192,50 m)
	Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung Fernbusbahnhof
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
	Anpflanzen: Bäume
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
	Sonstige Planzeichen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Tiefgarage
	Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils anzuwendenden gültigen Fassung.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG: Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2a BauGB; § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 und Abs. 7, 9 BauNVO)

- Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen sind unzulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise sind innerhalb der Erdgeschosszone Einzelhandelsbetriebe bis 200 m² Verkaufsfläche zulässig. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist.
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

- Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante (First), bei Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung (alte Teilung) der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand.
- Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) über der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind bis zu einem Anteil von 20% der jeweiligen Dachfläche und einer Höhenüberschreitung von 4,00 m zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudeaußenwänden auf der nach Nordosten, Südosten und Südwesten gerichteten Gebäudeaußenwand mindestens 2 m beträgt und an der nach Nordwesten gerichteten Außenwand mindestens 5 m beträgt. An den von der Gebäudeaußenwand zurücktretenden Fassaden, die zu dem Innenhof ausgerichtet sind, beträgt der Mindestabstand von technischen Aufbauten zur Gebäudeaußenwand 1 m, mit Ausnahme von Treppenhäusern, die zum Hof hin ohne Abstand von den Gebäudefassaden zulässig sind.
- Die Grundfläche für Gebäude darf höchstens 1450 qm betragen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenwegen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, nicht mitzurechnen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 22 und 23 BauNVO)

- Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, sofern die Festsetzung einer Baulinie dem nicht entgegensteht, und über das Maß von 50,00 m Länge hinaus zulässig.
- Ein Zurücktreten der der Baulinie ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m und bis zu einer Länge von insgesamt höchstens 6,50 m zulässig.
- Ein Vortreten über die Baugrenze ist für untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Länge von 6,50 m ausnahmsweise zulässig.

3.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 6 Abs. 9 u. 10 HBO sind in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn deren Höhe 3,50 m über Oberkante des an die Anlage entstehenden mittleren Geländes nicht überschreitet.

4. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche G1 ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Stadt Gießen, eine allgemein zugängliche, bis zu 16,00 m breite Personenerweiterung (einschließlich der erforderlichen Ausgänge und Stützbauteile) im Anschluss an die bereits zwischen den Bahnsteigen bestehende Fußgängerunterführung herzustellen und zu unterhalten. Bei der Begründung eines Gehrechtes können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche G1 bis zu einem Maß von 2,00 m zugelassen werden.

5. VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Busbahnhof“ sind Halteanlagen und Einrichtungen eines Fernbusbahnhofes, des Linienverkehrs und für Sonderverkehre mit Bussen zulässig. Die Zu- und Ausfahrt des Busverkehrs erfolgt ausschließlich über die innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzten Einfahrtbereiche sowie die Straßenverkehrsfläche. Die Zu- und Ausfahrt zum innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ zu errichtenden Parkhaus sowie die Andienung der im festgesetzten Gewerbegebiet zu errichtenden Anlagen sind zulässig, sofern Störungen des Busbetriebes vermieden werden.

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

- Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° (alte Teilung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Bereiche für haustechnische Aufbauten, Solar Kollektoren oder Photovoltaikanlagen sowie Bereiche, die sonstige technische Funktionen übernehmen oder zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 8 cm vorzunehmen.

6.2. Stellplätze sind mit offenporigen, begrünungsfähigen und begrüntem Befestigungssystem herzustellen. Wege und Müllanderte sind in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht.

6.3. Auf Gewerbegrundstücken sind mindestens 10 von Hundert als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil der unversiegelten Grünfläche kann bei Anrechnung der Begrünung von Dachflächen mit einem Flächenanteil von 50 % auf bis zu 50 von Hundert reduziert werden.

6.4. An jedem neu errichteten Gebäude im Gewerbegebiet sind zwei Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter und zwei künstliche Fledermausquartiere anzubringen.

7. ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1. Bei den mit einem A gekennzeichneten Baumpflanzgebieten sind Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm in einem Abstand von ca. 10,00 m als Baumreihe zu pflanzen. Der Pflanzstreifen ist mindestens 1,50 m breit auszuführen und zu begrünen. Technisch begründete Standortverschiebungen sind möglich, wenn ein Mindestabstand von 6,00 m eingehalten wird, die benachbarten Abstände harmonisch angepasst werden und die Gesamtanzahl der Bäume beibehalten wird.

7.2. Bei den mit einem B gekennzeichneten Baumpflanzgebieten sind zwei Baumreihen anzulegen. Die Baumreihen sind mit kleinkronigen, säulenförmigen oder schnitverträglichen Laubbäumen in einem Abstand innerhalb der Reihe von 6,00 m und einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu gestalten. Technisch begründete Standortverschiebungen sind möglich, wenn die benachbarten Abstände harmonisch angepasst werden und die Gesamtanzahl der Bäume beibehalten wird.

7.3. Bei den mit einem C gekennzeichneten Baumpflanzgebieten sind zwei Baumreihen anzulegen. Die Baumreihen sind mit kleinkronigen, säulenförmigen oder schnitverträglichen Laubbäumen in einem Abstand innerhalb der Reihe von 6,00 m und einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu gestalten. Technisch begründete Standortverschiebungen sind möglich, wenn die benachbarten Abstände harmonisch angepasst werden und die Gesamtanzahl der Bäume beibehalten wird.

7.4. Bei dem Baumpflanzgebiet ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm als Solitär zu pflanzen. Standortverschiebungen bis zu 10,00 m sind möglich.

7.5. Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen sind Stauden, Gräser und Gehölze bis zu einer Höhe von 3 m zu verwenden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO (Satzung gemäß § 81 Abs. 1, 2 und 3 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. GESTALTUNG VON FASSADEN, DÄCHERN UND DACHAUFBAUTEN

- Die Fassaden von Gebäuden, die im Westen und Süden zum Landschaftsraum der Lahnau hin wirken, sollen ab dem 2. Obergeschoss in einem hellen Farbsegment in Anlehnung an das RAL-Farbspektrum Nr. 7035 Lichtgrau bzw. 9002 Grauweiß und mit einem Reflexionsgrad < 25%, gestaltet werden.
- Die Verwendung von glänzenden Materialien mit einem Reflexionsgrad von > 50% für die Dacheindeckung von Dächern ab 15° Neigung (alte Teilung) ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen nicht außerhalb der Dachflächen liegen und die Solarmodule die gleiche Neigung und Ausrichtung wie die darunter liegenden Dachflächen aufweisen. Bei Anlagen auf Flachdächern sind Anlagen mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

2. WERBEANLAGEN

- Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- Die Gesamtlänge der Werbeanlagen an Gebäuden darf 8 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach den Außenmaßen zu ermitteln.
- Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind nur innerhalb der Flächen der Gebäudefassaden bis zu 2,00 m unterhalb der Traufkante bzw. Attika zulässig. Werbeanlagen sind an Fassaden, die zum angrenzenden Landschaftsraum Lahnau wirken, unzulässig.
- Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.
- Werbeplakate sind unzulässig.
- Es sind höchstens drei Werbeflächen je Grundstück zulässig. Fahnenmasten dürfen in ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8,00 m über der Geländeoberfläche sein.

3. EINFRIEDIGUNGEN

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind Grundstückseinfriedigungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Zaunanlagen sind mit einheimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

4. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

Die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind so anzuordnen oder abzusichern und einzugründen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken weder allgemein zugänglich noch einsehbar sind.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 Abs. 6 BauGB

1. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFÄHREN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der hohen Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärmimmissionen und der Unmöglichkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen ist es erforderlich, an den geplanten Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Für nur tagsüber genutzte Büro- und Dienstleistungsbauwerke beträgt der maximal ermittelte Beurteilungspegel L_T = 69 dB(A). Die den Schienenanlagen zugewandten Ostseiten der Gebäude liegen damit im Lärmpegelbereich V. Die Außenbauteile, einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, müssen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Deutsches Institut für Normung (DIN), Beuth Verlag GmbH Berlin) auf den zu den Bahnanlagen hin ausgerichteten Seiten ein bewertetes Luftschalldämmmaß R_{w, res} von mindestens 40 dB aufweisen.

Für nächtliche Nutzungen, beispielsweise bei einer Hotelansiedlung, sind entsprechend höhere Schutzanforderungen zu stellen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Bei einem vermuteten Nachtbeurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) liegen die Fassaden im Lärmpegelbereich V. Dementsprechend müssen die Außenbauteile, einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Schlafräumen, nach o.g. DIN 4109 auf den zu den Bahnanlagen hin ausgerichteten Seiten ein bewertetes Luftschalldämmmaß R_{w, res} von mindestens 45 dB aufweisen. Die Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Schlafräumen müssen in den o.g. Fassaden mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen versehen werden, die die Schalldämmung nicht verringern. Die Belüftung ist auch bei geschlossenen Fenstern sicher zu stellen.

Eine Minderung der genannten Schalldämmmaße ist gegen Nachweis möglich.

Auch für die nicht den Bahnanlagen zugewandten Gebäudeseiten sind - aufgrund der Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr, den zu erwartenden Busbetrieb ab dem geplanten Fernbusbahnhof und die saisonalen Schwerverkehrverkehre - zum Schutz vor Außenlärm passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die voraussichtlich den bahnsseitig erforderlichen Maßnahmen entsprechen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

2. DENKMALSCHUTZ

Wer Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente herzustellen, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt, hat dies gemäß § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen-Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDschG erforderlich werden. 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.

3. WASSERWIRTSCHAFT

Gemäß § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwasseransammlungen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird sowie unbedingte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

4. ENTWÄSSERUNGSANLAGEN

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwasserentwässerung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

5. ABFALLENTSORGUNG

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

6. KAMPFMITTELBELASTUNG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 3 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksfeldern bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf deren bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Für die Dokumentation der Räumdaten soll das beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen entwickelte Datenmodul KMIS-R verwendet werden, welches kostenlos von der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes heruntergeladen werden kann unter: <http://www.rpdarmstadt.hessen.de>.

7. ALTSTANEN

Das gesamte Plangebiet ist wegen der ehemaligen Nutzung als Gewerbfäche bzw. Bahnfläche sowie wegen der Auffüllungen als Altstandort unter den Az. 531.005.019-001.007 und 531.005.018-001.022 in der Altflächendatenbank des Landes Hessen registriert. Grundsätzlich besteht aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken, jedoch sind im gesamten Plangebiet weitere bisher unbekannte Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und/oder Grundwasser nicht auszuschließen. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes, können gegebenenfalls zusätzliche umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um weitere eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig einzubinden (§§ 4, 7 u. 9 BbodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012). 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.

8. BRANDSCHUTZ

Für bauliche Anlagen ist gemäß §§ 13 und 38 HBO sowie § 3 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz als Grundsatz eine Löschwasserreservoir von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen und sicherzustellen. Bei Bedarf ist über die Bereitstellung aus der Trinkwasserleitung hinaus für den Brandschutz der Löschwasserreservoir ein entsprechender zusätzlicher Objektschutz vorzunehmen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen und auszubilden.

9. BAHNANLAGEN

Vorbehalt der Planfeststellung von Bahnanlagen

Das Flurstück Nr. 129/39 ist noch als Bahnanlage gewidmet. Die eisenbahnräumliche Entwidmung dieser Fläche wurde beantragt. Die Genehmigung steht aber noch aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden für diese Fläche erst nach Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) wirksam. Letzteres gilt auch für das Flurstück Nr. 126/29, sofern hier noch eine tatsächliche eisenbahnräumliche Widmung bestehen sollte.

Baudurchführungsvereinbarung (BDV): Vor Beginn der Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu den Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB Netz AG unter nachfolgender Adresse eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen, damit der Betrieb oder die Anlagen der DB Netz AG während der Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

DB Netz AG, Immobilienmanagement (I.N.F.-M.I.D), Technisches Baurecht, Pflarer-Perabo-Platz 4, 60326 Frankfurt am Main

Alle hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers oder dessen Rechtsnachfolgern.

Schutzabstände: Zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlagen sind die Abstände gemäß den Vorschriften der DIN VDE 0105 - Teil 103: 1999; Betrieb von elektrischen Anlagen, Zusatzfestlegungen für Bahnen (VDE-Verlag) und nachstehender Konzentrischlinien der DB AG (KoRil 132.0123, Arbeiten an oder in der Nähe von elektrischen Anlagen und an Betriebsmitteln, 1.1.2005 und KoRil 997.0101, Oberleitungsanlagen, Allgemeine Grundätze, 1.1.2001) einzuhalten.

Einfriedung und Schutzvorkehrungen: Grundstücke sind im Interesse der Sicherheit zu den Bahnanlagen hin derart einzufrieden, dass ein Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Straßen, Parkplätze und Zufahrten müssen zur Vermeidung des Abirens von Straßenfahrzeugen auf Bahnanlagen auf ganzer Länge zur Bahnsseite hin mit Schutzvorkehrungen, bspw. Schutzplanken, abgesichert werden.

Bepflanzungen: Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnsseite hin sind die Belange der Sicherheit des Bahnbetriebes zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Immissionen durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) entstehen. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vordurchschneidungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Weitere Hinweise: Weitere Hinweise zu Bahnanlagen sind dem Anhang der Begründung zu entnehmen.

1. BÄUME

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen beim Baumaßnahmen“ des Deutschen Instituts für Normung (Ausgabe 2014/07), die RASLP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren beim Baumaßnahmen“ der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Ausgabe 1999) und die „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumverleerungen, Baupflanzen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FL, 2. Ausgabe 2010) zu beachten.

Die angeführten Werke liegen im Amt für Umwelt und Natur (Förderung Stadtkölogie durch Bäume) bei Bedarf zur Einsichtnahme vor.

1. EMPFEHLUNGEN FÜR BAUMARTEN

Japanischer Perlschnurbaum	<i>Sophora japonica „Regen“</i>
Baum-Felsenbirne	<i>Gleditsia triacanthos f. inermis</i>
Birke	<i>Amelanchier arborea „Robin Hill“</i>
Südlischer Zürgelbaum	<i>Betula pendula</i>
Amerikanischer Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>
Blausenecke	<i>Celtis occidentalis</i>
Zerr-Eiche	<i>Koeleruteria paniculata</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Spanische Eiche	<i>Quercus petraea</i>
	<i>Quercus x hispanica</i>

2. ARTENSCHUTZ

Vor dem Abriss und vor der Sanierung von Gebäuden ist zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 08.07.2021	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS NACH § 13 BAUGB UND DER ÖFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 08.10.2021 IN DER GIESSENER „GEMEINEN“ UND IN DEM „GIESSENER ANZEIGER“
ÖFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 15.10.2021 BIS EINSCHLIESSLICH 12.11.2021 DURCHFÜHRT	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE VOM 13.10.2021 BIS EINSCHLIESSLICH 12.11.2021 DURCHFÜHRT.
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 17.02.2022	AUSGEFERTIGT AM 18.02.2022

RECHTSKRÄFTIG SEIT: 22.02.2022

0 10 20 30 40 50 m

M. 1 : 500

Gießen

Bebauungsplan
Nr. GI 01/43
"Am Güterbahnhof II"
1. Änderung

Bearbeitet: Kr
 Gezeichnet: GÖ
 Stand: 06. Januar 2022

Aufgestellt im Entwurf: Oktober 2021
 Geändert zur Sitzung: Januar 2022
 Stadtplanungsamt Gießen