



**Aufstellung
des Bebauungsplanes GI 01/44
„Südanlage/Goethestraße“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planstand:

08.02.2023

Stadtplanungsamt Gießen

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 Abwasserersatzung, Werbeanlagensatzung, 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 und Abs. 2a und 2b BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO und § 6a BauNVO)

Urbanes Gebiet (MU)

- 1.1 Die im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.
- 1.3 Einzelhandelsbetriebe sind nur innerhalb der Erdgeschosszone zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 14 u. 23 BauNVO)

Baulinien und Baugrenzen

- 3.1 Ein Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m und bis zu einer Länge von insgesamt höchstens 5,0 m zulässig. In den Obergeschossen ist eine Überschreitung der Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als ein Drittel der jeweils betroffenen Fassade einnimmt. Bei Balkonen kann aus Gründen des Denkmalschutzes hiervon abweichend ein höheres Maß zugelassen werden.
- 3.2 Ein Vortreten über die Baugrenze ist für untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Länge von 5,00 m ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen

- 3.3 Tiefgaragen und oberirdische Garagen mit ihren Ein- und Ausfahrten, Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 70 m² pro Baugrundstück und eine Höhe von jeweils 3,5 m nicht überschreiten.

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

- 4.1 Dächer von Hochbauten bis zu einer Dachneigung von 15° (alte Teilung) sind zu mindestens 60% mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 10 cm vorzunehmen, der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3 betragen.
- 4.2 Dächer von Garagen und Carports bis zu einer Dachneigung von 10° (alte Teilung) sind zu 100% mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 10 cm vorzunehmen, der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3 betragen.
- 4.3 Die Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht Stellplatz- oder Erschließungsfunktion übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, mit Gräsern und Stauden zu begrünen. Die Bodensubstrathöhe beträgt mindestens 20 cm.
- 4.4 Mindestens 15% der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei können die Dachbegrünungen der Hochbauten und die Begrünung von Stellplätzen durch Rasenwaben/Rasengittersteinen jeweils zu 50% angerechnet werden. Die Dachbegrünung von Carports, Garagendächern (auch Tiefgaragen) können bis zu 100% angerechnet werden.
- 4.5 Fassadenflächen sind zu mindestens 25 % flächig zu begrünen, wobei die Flächen von Fenstern nicht zu den Fassadenflächen gerechnet werden. Für bodengebundene Begrünungen ist dafür ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen.

- 4.6 Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben). Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind oder sich im Tiefgeschoss befinden.
- 4.7 An jedem neu errichteten Gebäude sind Nisthilfen für den Haussperling und den Mauersegler sowie künstliche Fledermausquartiere anzubringen. Die genaue Anzahl ergibt sich aus Hinweis zum Artenschutz (siehe C Nr.11).
- 4.8 Zur Beleuchtung der Stellplatzanlagen sind ausschließlich Natrium-Hochdrucklampen (HSE/T), warmweiße LED-Leuchten bis Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.

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

- 5.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.
- 5.2 Auf der gekennzeichneten Fläche zum Erhalt der Bepflanzungen ist der Gehölzbestand zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.
- 5.3 Für jeweils vier oberirdische Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm auf Pflanzstreifen mit 2 m Mindestbreite oder Pflanzinseln von mindestens 4 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen. Pro Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodensubstrat mit einem Volumen von mindestens 8 m³ (2,0 m x 2,0 m x 2,0 m) herzustellen.
- 5.4 Die zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Pro Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodensubstrat mit einem Volumen von mindestens 8 m³ (2,0 m x 2,0 m x 2,0 m) herzustellen.
- 5.5 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt der Bepflanzung sowie im Kronenbereich der zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind Tiefgaragen unzulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § -91 HBO (Satzung gemäß § 91 Abs. 1, 2, 3 und 5 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. DACHGESTALTUNG

- 1.1 Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 1,0 m zulässig

- 1.2 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.
- 1.3 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen innerhalb der Dachflächen liegen. Bei geneigten Dächern müssen die Solarmodule die gleiche Neigung und Ausrichtung wie die darunter liegenden Dachflächen aufweisen.

2. WERBEANLAGEN

- 2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen zulässig, die direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen.
- 2.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind zudem nur an den zum öffentlichen Straßenraum hin ausgerichteten Fassaden und nur im Bereich des Erdgeschosses sowie bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5,0 m über der anstehenden öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.
- 2.3 Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.
- 2.4 Es sind nur parallel zur Gebäudeaußenwand angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbungen) zulässig. Diese dürfen einschließlich ihrer Unterkonstruktion nicht tiefer als 0,25 m, nicht höher als 0,6 m und nicht länger als 7/10 des anstehenden Fassadenabschnitts sein und sind grundsätzlich in Form von Einzelbuchstaben auszuführen. Ausnahmsweise sind beschriftete Anschlagtafeln und Schaukästen bis zu einer Fläche von 1 m² zulässig, sofern sie der ortsgebundenen Eigenwerbung und Adressierung ansässiger Betriebe oder Dienstleister dienen. Ferner ist ausnahmsweise je Gebäude eine senkrecht zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlage (Ausleger) zulässig, wenn deren Abstand nicht größer als 1 m zur Gebäudeaußenwand ist, eine lichte Durchgangshöhe von 3 m gewahrt wird, eine Höhe und Breite von jeweils 0,80 m und eine Tiefe von 0,25 m nicht überschritten wird.
- 2.5 Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2.6 Werbepylone und Fahnenmasten sind unzulässig.
- 2.7 Die Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen in der Fassung vom 30.08.2011 gilt im Bereich ihres Geltungsbereichs auch innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes und bleibt von abweichenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt. Die Werbeanlagensatzung kann eingesehen werden zu den üblichen Dienststunden im Stadtplanungsamt oder auf der Website der Stadt Gießen unter <https://www.giessen.de/Rathaus/Stadtrecht/>.

3. EINFRIEDUNGEN

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und offenen 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 Wertstoffbehältnisse sind so anzuordnen oder abzuschirmen und einzugrünen, 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. SCHALLSCHUTZ

Aufgrund der Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr in der Südanlage und nicht realisierbarer aktiver Lärmschutzmaßnahmen können zum Schutz vor Außenlärm an geplanten Neubauten gegebenenfalls passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein. Der Schallschutz gehört nicht zum Prüfungsumfang im Baugenehmigungsverfahren, aber dennoch sind Schallschutznachweise von hierzu berechtigten Personen zu erstellen und spätestens vor Ausführung der jeweiligen Bauabschnitte bei der Bauaufsicht einzureichen.

2. DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage IX „Stadterweiterung Universitätsviertel“. Im Plangebiet befinden sich zudem mehrere Einzeldenkmäler. Daher bedürfen alle baulichen Maßnahmen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Wer Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, hat dies gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE 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 Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen von vor dem 01.04.2013 errichteten Gebäuden, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird sowie unbeabsichtigte 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 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

5. STARKREGENVORSORGE

Das Plangebiet liegt in einen Bereich mit einem hohen Starkregenhinweis-Index. Für Bauvorhaben sollten besondere bauliche und technische Vorkehrungen (z.B. Aufstellung, Aufsockelung, Abschottungseinrichtungen, Verlegung von Tanks und Notstromaggregaten in die oberen Geschosse, etc.) zum Schutz gegen Überflutungen vorgesehen werden.

6. ERHÖHTE GRUNDWASSERSTÄNDE

Bei baulichen Maßnahmen ist mit tieferreichenden Bodeneingriffen, wie z.B. bei der Herstellung von Tiefgaragen, ist im Hinblick auf die Nähe zu den Gewässern „Lahn“ und „Wieseck“ zumindest zeitweise mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Bei der Umsetzung von Tiefbauarbeiten muss daher mit dem Erfordernis weiterreichender Wasserhaltungsmaßnahmen (Grundwasserabsenkungen) gerechnet werden. Eine frühzeitige Einbindung der zuständigen Wasserbehörde bei entsprechenden Maßnahmen wird daher dringend empfohlen.

Um zu verhindern, dass bei Starkregenereignissen der hydraulische Anschluss zum Vorfluter Wieseck blockiert wird, mit der Folge des bereichsweisen Aufstaus des Grundwasserkörpers, sollten nur eingeschossige Anlagen von Tiefgaragen, Kellern und sonstigen Untergeschossen errichtet werden, welche nicht zu tief im Boden anstehen.

7. 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 sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich.

8. BRANDSCHUTZ

Für bauliche Anlagen ist eine Mindestlöschwasserversorgung gemäß §§ 13 und 38 HBO sowie § 3 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz als Grundschutz vorzusehen und sicherzustellen. Bei Bedarf ist über die Bereitstellung aus der Trinkwasserleitung hinaus für den Grundschutz der Löschwasserversorgung ein entsprechender zusätzlicher Objektschutz vorzunehmen.

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

9. ABFALLSATZUNG UND ABFALLENTSORGUNG

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

Beim Umgang mit Abfällen sind die Vorgaben des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, KrWG) zu beachten.

10. BÄUME

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind gemäß der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in ihrer jeweils gültigen Fassung fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und bei Ausfällen zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Straßen/Landschaftspflege Teil 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (kurz FGSV) zu schützen.

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 RAS-LP 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 Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL, 2. Ausgabe 2010) zu beachten.

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

11. ARTENSCHUTZ

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Gebäudebestand Quartiere der artenschutzrelevanten Vögel Haussperling und Mauersegler sowie der Zwergfledermaus befinden. Bei Abriss- und Umbauarbeiten im Zeitraum von 15. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine biologische Baubegleitung durchzuführen. Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit zuständigen UNB abzustimmen.

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

12. EMPFEHLUNGEN FÜR DIE AUSWAHL STANDORTGERECHTER BAUMARTEN

Japanischer Perlschnurbaum	<i>Sophora japonica</i> „Regent“
Gleditschie (dornlose Sorte)	<i>Gleditsia triacanthos</i> f. <i>inermis</i>
Baum-Felsenbirne	<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“
Birke	<i>Betula pendula</i>
Südlicher Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>
Amerikanischer Zürgelbaum	<i>Celtis occidentalis</i>
Blasenesche	<i>Koelreuteria paniculata</i>
Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Spanische Eiche	<i>Quercus x hispanica</i>