ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

WA	Allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiete
SO	Sonstige Sondergebiete
	Flächen mit besonderem Nutzungszweck "Parkhaus"
WA III / 0,4 0,8 / o	Werteschablone
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß)
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
g/o/a	Bauweise (geschlossen / offen / abweichend)
OK Geb.	Oberkante Gebäude (zwingend)
	Baulinie
	Baugrenze
W1	Fassadenabschnitt
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
ö	öffentlich
p	privat
V	Verkehrsberuhigte Gestaltung
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
	Gas
	Fernwärme
C/D	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
	Anpflanzung von Bäumen
A/B	Pflanzabschnitt zum Anpflanzen von straßenbegleitenden Bäumen mit Anzahl der auf dem jeweiligen Abschnitt zu pflanzenden Bäume
	Erhaltung von Bäumen
D	Umgrenzung von Einzelanlagen (Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
<==>	Über- Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

	Ferngasleitung mit Schutzstreifen

Rechtsgrundlage und Textliche Festsetzungen

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

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiete MI (§ 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
1.2.1 In den Mischgebieten werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.2.2 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.

1.3 Sondergebiet „Messe" (§ 11 BauNVO)
1.3.1 In dem Sondergebiet „Messe" ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Lagerhalle zu Messezwecken zulässig.
Weiterhin dient das Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücks- und Stellplatzflächen als Veranstaltungsfläche für Messen/Ausstellungen, Spezialmärkte und vergleichbare Veranstaltungen.
Außerhalb dieser Zeiten dient das Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen als Messeparkplatz.

1.3.2 Zulässige Veranstaltungen sind:
- Ausstellungen ohne Verkauf (aller Art, jedoch ohne lebende Tiere)
- Spezialmärkte (z.B. Mittelalterlicher Markt, Marktschreiertage, Antiquitäten- und Flohmarkt, Werkzeug- und Arbeitsmaschinenbörse)

1.4 Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus" (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
Innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck ist ausschließlich ein Parkhaus mit den zugehörigen Nebenanlagen zulässig.

1.5 Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Die Versorgungsfläche dient der Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen zur Erzeugung, Verteilung, Umwandlung, Speicherung und Stabilisierung der Versorgung mit Wärme, Gas und Strom.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (OK Gebäude als oberster Abschluss des Gebäudes oder First) gilt Normalnull (NN). Technische Aufbauten können die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2,50 m überschreiten.

2.2 Innerhalb der festgesetzten Versorgungsfläche sind in dem auf eine maximale Gebäudehöhe (OK Gebäude als oberster Abschluss des Gebäudes oder First) von 175,00 m ü.N.N. begrenzten Bereich ausnahmsweise Anlagen zur Speicherung und Stabilisierung von Wärme (Wärmespeicher) bis zu einer Höhe von 195,00 m ü.N.N. zulässig.

2.3 Von der festgesetzten zwingend einzuhaltenden Höhe 175,00 m ü.NN. innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus" kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die lärmmindernde Schallschutzwirkung für die schutzbedürftigen Nutzungen in dem Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet MI 2 gutachterlich weiterhin nachgewiesen werden kann.

3 Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 + 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden, sofern die nach der Hessischen Bauordnung (HBO) erforderliche Abstandsfläche zur Nachbargrenze mindestens 3,00 m beträgt.

3.2 Die festgesetzten Baulinien des denkmalgeschützten Teilbereiches des Schlachthofes im Mischgebiet MI 2 (Schlachthofstraße 10) können ausnahmsweise in dem mit W 1 bezeichneten Fassadenabschnitt durch einen Balkon überschritten werden, sofern der Balkon das historische Erscheinungsbild des Kulturdenkmales Alter Schlachthof nicht beeinträchtigt.

3.3 Von der festgesetzten Baulinie an der Grundstücksgrenze des Sondergebietes „Messe" kann ausnahmsweise für die Errichtung einer Lagerhalle zu Messezwecken abgewichen werden, wenn ein bauordnungsrechtlich notwendiger Mindestabstand von 5,00 m gegenüber dem angrenzend zu errichtenden Parkhaus eingehalten wird.

3.4 Von den festgesetzten Baulinien innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus" kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die lärmmindernde Schallschutzwirkung für die schutzbedürftigen Nutzungen in dem Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet MI 2 gutachterlich weiterhin nachgewiesen werden kann.

3.5 Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3.6 In dem Allgemeinen Wohngebiet und in dem Mischgebiet MI 2 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie ausschließlich Stellplätze auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

3.7 Ausnahmsweise können Stellplätze in dem Allgemeinen Wohngebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden, wenn der gärtnerisch zu begrünende Mindestanteil eingehalten wird, die Stellplätze in versickerungsfähiger Rasengitterbauweise hergestellt werden und pro 6 Stellplätze ein standortgerechter, großkroniger Baum in einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 4 m² angepflanzt wird.

4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Nicht überdachte Flächen, Stellplätze und Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Von der versickerungsfähigen Herstellung der aufgeführten Flächen kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn durch entsprechende Maßnahmen bei der Gestaltung der Flächen (z.B. Querneigung) eine Versickerung in die unmittelbar angrenzenden Grünflächen sichergestellt wird.

4.2 Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° (alter Teilung) sind zu einem Anteil von mindestens 60 % fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Technikgeschosse. Bei der Berechnung der Dachfläche sind Flächen für Solaranlagen nicht als Teil der Gesamtdachfläche anzurechnen. Mit der Dachbegrünung ist ein Abflussbeiwert von kleiner oder gleich 0,3 einzuhalten.

4.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 40 % und in den Mischgebieten mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind anzurechnen.

Liegt der Dachbegrünungsanteil über 60 %, kann der darüber liegende Anteil zu 100 % auf die in Satz 1 zur Begrünung festgesetzte Grundstücksfläche angerechnet werden.

Textliche Festsetzungen und Hinweise

4.4 Zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen sind ausschließlich Natrium- Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.

4.5 Im Rahmen der Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet ist an einem mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmenden geeigneten Standort mindestens eine künstliche Nisthilfe für den Gartenrotschwanz fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

4.6 Am Kulturdenkmal Alter Schlachthof (Schlachthofstraße 10) sind 3 Nisthilfen für den Mauersegler und eine Nisthilfe für den Turmfalken fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

5 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

5.1 Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße August-Balzer-Weg sind gemäß den straßenbegleitenden festgesetzten Pflanzachsen standortgerechte Laubbäume in einem jeweils gleichmäßigen Abstand untereinander von max. 10,00 m (Pflanzachse A) bzw. 5,00 m (Pflanzachse B) und mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm auszuführen.
- Pflanzachse A: Es sind großkronige Laubbäume (Artenliste C 9) zu verwenden.
- Pflanzachse B: Es sind Säulenformen von Laubbäumen zu verwenden.

Pro Baum sind Baumscheiben von mind. 4,00 m² anzulegen und dauerhaft gegen Überfahren zu sichern.
Diese Bäume sind auf die Anpflanzpflicht gemäß Stellplatzsatzung anzurechnen.

5.2 Eine Verschiebung der festgesetzten Pflanzstandorte bis zu 5,00 m ist wegen Leitungslagen und Zugängen zulässig.

5.3 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mit einer Gehölzpflanzung aus heimischen standortgerechten Arten (Artenliste C 9) zu versehen.
- Anpflanzfläche C: Es sind 20 % Bäume und 80% Sträucher zu verwenden.
- Anpflanzfläche D: Es sind Sträucher und insgesamt 4 Bäume zu verwenden.

5.4 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich werden folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

6.1 Geh- und Fahrrechte in dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet MI 2 zu Gunsten der Anlieger in dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet MI 2.

6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in dem Allgemeinen Wohngebiet, dem Mischgebiet MI 2 und der Versorgungsfläche zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (z.B. MWB, SWG) oder deren jeweiliger Rechtsnachfolger.

7. Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet bzw. dem Mischgebiet MI 2 sind Wohngebäude und Büroräume bzw. Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen erst zulässig, wenn das innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Parkhaus" vorgesehene Parkhaus errichtet worden ist.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO (Gestaltungssatzung)

1 Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet MI 2 sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° (alte Teilung) zulässig.

1.2 Im Mischgebiet MI 1 sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° (alte Teilung) sowie Satteldächer, Walmdächer, Mansarddächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50° (alte Teilung) zulässig. Wird die Dachneigung von untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf diese maximal 5° (alte Teilung) betragen.

1.3 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie 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 auch Anlagen mit anders geneigten und ausgerichteten Solarmodulen zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudeaußenwänden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

1.4 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien (Reflexionsgrad > 25 %) für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

2 Gestaltung und Begrünung von Einfriedungen und Abfallbehältnissen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO)

2.1 Innerhalb des Mischgebietes MI 1 sind ausschließlich offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Bei Errichtung von Zäunen als Einfriedung entlang der Verkehrsflächen sind diese durch standortgerechte Laubhecken oder frei wachsende Sträucher zu begrünen. Die Zäune sind um mindestens 0,30 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.

2.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und dem Mischgebiet MI 2 sind Einfriedungen unzulässig.

2.3 Standflächen für Abfallbehältnisse sind vor Einsichtnahme von der Verkehrsfläche mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen abzuschirmen.

3 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

3.1 Je Gewerbebetrieb ist jeweils nur eine Werbeanlage zulässig.

3.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 2,00 m² zulässig.

3.3 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

3.4 An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

3.5 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu 3,00 m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 0,40 m zulässig.

C Abweichung von der Stellplatzsatzung (2009) gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4a i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 HBO

1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Zufahrt zu der ebenerdigen Sammelstellplatzanlage abweichend von § 2 Abs. 2 der städtischen Stellplatzsatzung Zufahrtsbreiten über die gesamte Länge von ca. 75,00 m entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche und mehrere Zufahrten pro Grundstück zulässig.

2 Im Mischgebiet MI 1 sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche „Schlachthofstraße/August-Balzer-Weg" von der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Zufahrt zu ebenerdigen Stellplätzen abweichend von § 2 Abs. 2 der städtischen Stellplatzsatzung Zufahrtsbreiten bis zu 25,00 m Breite und mehrere Zufahrten pro Grundstück zulässig.

Hinweise

D Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Altlastenkennzeichnung
Die gekennzeichneten Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches sind im Altflächenkataster des Landes Hessen bzw. der Altflächendatei der Stadt Gießen erfasst und es besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen.
Der Schlachthof Gießen (Schlachthofstraße 8-10, Rodheimer Straße 39, 39A) ist als Altstandort gekennzeichnet. Seitens des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) wird das Gefährdungspotential, das die Wahrscheinlichkeit einer aus den bisherigen Nutzungen resultierenden Umweltbeeinträchtigung beschreibt, uneinheitlich als „unbedenklich" bis „sehr hoch" eingeschätzt. Abhängig von Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung sind umwelttechnische Untersuchungen (bspw. baugrundtechnische Erkundungen) notwendig.
Das Flurstück Hinter der Pulvermühle (Flur 38, Flurstück 206/3) ist als ehemaliger Teil des Schrottplatzes Lahnstraße im Rahmen einer Einzelfallrecherche untersucht und bewertet worden. Infolge der durchgeführten Baumaßnahmen der Verkehrsanlagen, wie Brücken und Straßenbau, aber auch der Anlage der ca. 2,5 m tief liegenden Regen- und Schmutzwasserkanäle, sind offensichtlich intensive Bodenbewegungen durchgeführt worden. Wegen der bestehenden umfangreichen Versiegelung sowie der Vegetationsüberdeckung der übrigen Fläche, ist der Wirkungspfad Boden-Mensch nicht beeinträchtigt. Da keine sensibleren Nutzungen auf der Fläche geplant sind, besteht für den ehemaligen Schrottplatz kein weiterer Handlungsbedarf. Das Regierungspräsidium Gießen hat den Altlastenverdacht aufgehoben. Die Notwendigkeit umwelttechnischer Untersuchungen besteht erst bei sensiblen Nutzungsabsichten dieser Fläche wie z.B. Wohngebiet, Kinderspielfläche oder Kindergarten. In einem eventuellen Baugenehmigungsverfahren würden entsprechenden Untersuchungen gefordert.
Die Fläche Rodheimer Straße 35 (Flur 38, Flurstück 203/2) wurde wegen fehlender Hinweise auf entsprechenden Nutzungen zwar nicht im Altlastenkataster der Stadt Gießen oder des Landes Hessen erfasst, jedoch wurde sie im Jahr 1992 im Rahmen der systematischen Erkundung unbefestigter Parkplatzflächen in der Stadt Gießen untersucht. Es konnten Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen nachgewiesen werden.

Aus altlastenfachlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die derzeitigen geplanten Nutzungen, jedoch sind Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen. Gegebenenfalls können umwelttechnische notwendig werden, um eventuell vorhandene Verunreinigungen zu erkunden.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen sind das Amt für Umwelt und Natur und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012).

Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

2 Kampfmittelbelastung
Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4,00 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 den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

3 Immissionsschutz
3.1 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume
Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen sind. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden.
Für die Bestandsbebauung im Norden unmittelbar angrenzend an die Rodheimer Straße sind Schallschutzfenster in Verbindung mit Belüftungssystemen für Schlafräume vorzusehen.
An dem Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Gießen AG müssen die derzeit vorhandenen Gemischkühler sowie die Traforaumlüftung lärmgemindert werden.

Die Schalltechnischen Untersuchungsergebnisse sowie die Empfehlungen für die passiven Schallschutzmaßnahmen sind dem Immissionsgutachten Nr. 2554 vom 19.01.2015 des Schalltechnischen Büros A. Pfeifer, Ehringshausen zu entnehmen.

3.2 Bestimmungen zur Durchführung der Messeveranstaltungen
Die zulässigen Veranstaltungen auf dem Flurstück Gemarkung Gießen Flur 38 Nr. 204/5 dürfen nur innerhalb der Tageszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr oder unter Berücksichtigung der Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu Seltenen Ereignissen (maximal an 10 Tagen im Kalenderjahr) durchgeführt werden. Die Nutzung durch zulässige Veranstaltungen gem. Teil A, Pkt. 1.3.2 der Textlichen Festsetzungen soll auf 50 Tage pro Kalenderjahr begrenzt werden.

4 Denkmalschutz
4.1 Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Inneren und in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal (§ 20 HDSchG) geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Gießen einzuholen.

4.2 Die Anwesen Gießen Schlachthofstraße 10 und Rodheimer Straße 17, 21, 23, 41 und 43 sind als Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 HDSchG auf den Seiten 458, 459 und 460 in die Denkmaltopografie der Universitätsstadt Gießen eingetragen. Insofern gelten die Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, wobei § 16 Abs. 1 von besonderer Bedeutung ist. Demnach bedürfen alle Maßnahmen die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz des Kulturdenkmals einwirken der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Von ebenso großer Wichtigkeit ist die in § 11 geregelte Erhaltungspflicht. Diese verlangt vom Eigentümer bzw. Besitzer eines Kulturdenkmals, dieses im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Das Land sowie die Gemeinde tragen hierzu durch Zuschüsse in indirekter Form (Steuererleichterung) und direkter Form (Zuwendungsmittel des Landesamtes für Denkmalpflege in Hessen, Investitionszuschuss der Universitätsstadt Gießen) nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel bei (siehe Informationsblatt „Welche finanziellen Hilfen zur Restaurierung von Kulturdenkmälern gibt es?").

4.3 Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste, usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetztes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. 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 (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

5 Oberbodensicherung
Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 hingewiesen.

6 Wasserwirtschaftlicher Hinweis
6.1 Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von 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 vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange. Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Hinweise

6.2 Der räumliche Plangeltungsbereich liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Lahn. Gemäß § 46 Abs. 3 HWG sollen Vorkehrungen getroffen und ggf. auch bautechnische Maßnahmen vorgenommen werden, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.
Es wird empfohlen, haustechnische Anlagen oberhalb einer Höhe von 159,00 m über N.N. zu errichten und Räume unterhalb dieser Höhe gegen anstehendes Druckwasser abzusichern, z.B. mit einer weißen Wanne.

7 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.

8 Bergrechtlicher Hinweis
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes. In diesem wurde nur das Vorkommen von Erz an der Tagesoberfläche nachgewiesen.

9 Artenschutz
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, muss die Rodung der Gehölze auf dem südlichen Schlachthofgelände außerhalb der Brutzeit erfolgen. Außerdem müssen die Sanierung des Altbaus und die Abrisse der Nebengebäude ebenfalls außerhalb der Brutzeit erfolgen bzw. muss zumindest in dieser Zeit so störungsintensiv begonnen werden, dass sich kein Brutvogel ansiedelt.

10 Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlungen

Bäume (*=großkronige Arten):

Feld-Ahorn	*(Acer campestre)*
*Spitz-Ahorn	*(Acer platanoides)*
*Berg-Ahorn	*(Acer pseudoplatanus)*
Rot-Erle	*(Alnus glutinosa)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
*Gemeine Esche	*(Fraxinus excelsior)*
Holzapfel	*(Malus sylvestris)*
Vogel-Kirsche	*(Prunus avium)*
Trauben-Kirsche	*(Prunus padus)*
Wildbirne	*(Pyrus pyraster)*
*Walnuss	*(Juglans regia)*
*Stiel-Eiche	*(Quercus robur)*
Silber-Weide	*(Salix alba)*
Bruch-Weide	*(Salix fragilis)*
Eberesche	*(Sorbus aucuparia)*
*Winter-Linde	*(Tilia cordata)*
*Sommer-Linde	*(Tilia platyphyllos)*
*Holländische Linde	*(Tilia x intermedia)*
Berg-Ulme	*(Ulmus glabra)*
Feld-Ulme	*(Ulmus minor)*

sowie hochstämmige Apfel-, Birnen- und Kirschbäume

Sträucher:

Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Weißdorn	*Crataegus monogyna und laevigata*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Gemeine Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Hundsrose	*Rosa canina*
Grauweide	*Salix cinerea*
Purpurweide	*Salix purpurea*
Mandelweide	*Salix tiandra*
Korbweide	*Salix viminalis*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Echter Schneeball	*Viburnum opulus*

Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:

Selbstklimmer:	Efeu (*Hedera helix*)
Selbstkletternder Wein	(*Parthenocissus quinquefolia*)
Schlinger:	Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Geißschlinge	(Lonicera caprifolium)

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Geltungsbereich des Bebauungsplanes G 54

Bereich der 2. Änderung

Verfahrensvermerke

VERFAHRENSVERMERKE

ERNEUTER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 10.04.2014
GIESSEN, DEN 20.02.2015
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 19.07.2014 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 20.02.2015
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT VOM 24.07.2014 BIS 08.08.2014
GIESSEN, DEN 20.02.2015
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 09.10.2014
GIESSEN, DEN 20.02.2015
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 11.10.2014 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 20.02.2015
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 21.10.2014 BIS EINSCHLIESSLICH 21.11.2014 DURCHGEFÜHRT.
GIESSEN, DEN 20.02.2015
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDE VOM 21.10.2014 BIS EINSCHLIESSLICH 21.11.2014 DURCHGEFÜHRT:
GIESSEN, DEN 20.02.2015
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

ERNEUTE EINGESCHRÄNKTE OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 16.12.2014 BIS EINSCHLIESSLICH 06.01.2015 DURCHGEFÜHRT.
GIESSEN, DEN 20.02.2015
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 16.12.2014 BIS EINSCHLIESSLICH 06.01.2015 DURCHGEFÜHRT.
GIESSEN, DEN 20.02.2015
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.02.2015
GIESSEN, DEN 20.02.2015
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

AUSGEFERTIGT AM 20.02.2015
GIESSEN, DEN 20.02.2015
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 21.02.2015 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.

RECHTSKRÄFTIG SEIT 21.02.2015

M. 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
Meter

Gießen

Bebauungsplan

Nr. G 54 2. Änderung

Gebiet: "Hessenhallen"
Teilgebiet: "Schlachthof"

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Hn, Gt
Gezeichnet: Co, Gö, Ge
Stand: Jan. 2015

Geändert zum Entwurf: Dez.2014
Geändert zum Satzungsbeschluss: Jan. 2015
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand