



Textliche Festsetzungen

## **Bebauungsplan**

**Nr. GI 01/39**  
**„Gleisdreieck Aulweg“**

**Planstand:**  
**- Satzung -**

**Stadtplanungsamt Gießen**

## **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 gemäß BauGB**

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

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- 1.2 Im Mischgebiet 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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe in Form von Nachbarschaftsläden mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

- 2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und Feuerwehrezufahrten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 2 BauNVO)
  - 2.2.1 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt der oberste Gebäudeabschluss. Gemessen wird die Gebäudehöhe über Normal-Null (ü.NN).
  - 2.2.2 Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) werden bis zu einem Anteil von 10% der jeweiligen Dachfläche nicht angerechnet.

### **3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen über 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen, Müllsammelstellen und überdachte Pergolen.

### **4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen für Stellplatzanlagen zulässig.

### **5. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)**

Im Bereich der mit besonderem Nutzungszweck festgesetzten Fläche (BNF) ist ausschließlich die Errichtung eines Parkhauses mit maximal 220 Stellplätzen zulässig. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen.

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

- 6.1 Nicht überdachte Flächen, Stellplätze und Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen (siehe § 34 Abwassersatzung der Universitätsstadt Gießen) herzustellen soweit altlastenfachliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
- 6.2 Bei Flachdächern mit einer maximalen Neigung bis zu 5° (alte Teilung) ist mindestens 60% der Fläche zu begrünen. Der Substratauftrag muss mindestens 10 cm betragen. Flachdächer von Garagen sind vollständig zu begrünen.
- 6.3 Die außerhalb der privaten Verkehrsfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind ausschließlich als Schotterrasen, Grobkiesflächen oder mit Rasengittersteinen herzustellen. Geeignete Flächen sind mit Gräsern und Stauden zu bepflanzen.
- 6.4 Zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen sind ausschließlich Natrium-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.
- 6.5 An den Neubauten sind mindestens 6 Nisthilfen für Haussperlinge fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

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

- 7.1 Die zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen. Zu erhaltende Bäume sind während der Bauphase gegen Schäden zu schützen.
- 7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50%, im Mischgebiet 20% der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen. Liegt der Dachbegrünungsanteil über 60% kann der darüber liegende Anteil zu 100% auf die in Satz 1 zur Begrünung festgesetzte Grundstücksfläche angerechnet werden.
- 7.3 Auf den nicht überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebiets sind Flächen von insgesamt mindestens 700 m<sup>2</sup> als Obstwiese, Beerentrauchpflanzung oder Grabeland anzulegen. Dabei sind mindestens 7 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen. Diese Flächen können auf die Flächen gemäß Festsetzung 7.2 sowie auf die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume angerechnet werden.
- 7.4 Der Standort der zum Anpflanzen festgesetzten Bäume kann um je 10 m in jede Richtung abweichen.
- 7.5 Die Außenfassaden des Parkhauses sind mit standortgerechten und heimischen Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Lüftungsanlagen und die Belichtung.
- 7.6 Von der Zufahrt zum Plangebiet bis zum Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 386/4 ist entlang des Aulwegs eine mindestens 0,50 m tiefe einheimische und standortgerechte Hecke anzupflanzen.

## **8. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

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

- 8.1 GFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Betreiber des benachbarten Schienenwegs bzw. der von ihm beauftragten Personen, des Brandschutzes, des Rettungsdienstes und der Allgemeinheit.
- 8.2 GFL 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, des Brandschutzes, des Rettungsdienstes und der Anlieger.
- 8.3 GFL 3: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Betreiber des benachbarten Schienenwegs bzw. der von ihm beauftragten Personen, des Brandschutzes, des Rettungsdienstes und der Anlieger.
- 8.4 Bauliche Anlagen (mit Ausnahme der notwendigen Verkehrsflächen) und Bepflanzungen mit Gehölzen, Bäumen und Sträuchern sind im Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht zulässig.

## **9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein mindestens 400 m<sup>2</sup> großer Teil der nicht überbaubaren Fläche als Kinderspielbereich anzulegen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 Abs. 1 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**

### **1. Dachgestaltung und Dachaufbauten**

- 1.1 Zulässig sind nur Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von bis zu 5° (alte Teilung).
- 1.3 Aus gestalterischen Gründen und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange hinsichtlich der Bebauung entlang der Gnauthstraße ist bei der Errichtung von Staffelgeschossen auf den Gebäuden entlang der nördlichen Bahntrasse gegenüber der Traufe ein horizontaler Mindestabstand von 0,80 m zu den gegenüber der Gnauthstraße wirksamen Seiten einzuhalten.
- 1.4 Auf Flachdächern, fachgeneigten Dächern und Pultdächern mit einer Neigung von maximal 5° (alte Teilung) sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie zulässig, wenn diese um das Maß ihrer jeweiligen maximalen Höhe von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden. Das Aufständern der Solaranlagen auf geneigten Dächern ist unzulässig.

### **2. Gestaltung und Begrünung von Einfriedungen und Abfallbehältnissen**

- 2.1 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

- 2.2 Bei Errichtung von Zäunen entlang der Einfriedung an Verkehrsflächen sind diese durch eine standortgerechte Laubhecke oder freiwachsende Sträucher zu begrünen. Die Zäune sind mindestens 0,30 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.  
Entlang der Bahnflächen sind die Zäune auf der Grundstücksgrenze zu errichten.
- 2.3 Standflächen für Abfallbehältnisse sind mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 3. Werbeanlagen**
- 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 m<sup>2</sup> zulässig.
- 3.3 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem und 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 maximal 0,50 m zulässig.

## **C KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1. Altlastenkennzeichnung**

Der gesamte Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes ist unter der Adresse Aulweg 18 unter dem Az. 531.005.017-001.001 in der Altflächendatei des Landes Hessen als Fläche mit hohem bis sehr hohem Gefährdungspotential erfasst.

Somit handelt es sich bei dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/39 "Gleisdreieck Aulweg" um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Grundsätzlich bestehen aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sowie das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012). Sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Rahmen der Baumaßnahme sind vor Ort durch einen sachkundigen unabhängigen Gutachter (umwelttechnische Fachbauleitung) zu überwachen und zu protokollieren. Es können gegebenenfalls weitere vertiefende Untersuchungen oder auch Sanierungen

notwendig werden. Ein Bodenaustausch ist voraussichtlich im Bereich der Grünflächen (mind. 35 cm) sowie im Bereich von Grabe- und Obstbauland sowie auf Kinderspielplätzen (teilweise tiefgründig) erforderlich. Die stärker belasteten Teile des Bodenaushubs (Zuordnungsklasse >Z2) sind einer Entsorgung/Verwertung zuzuführen.

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.

## **2. Kampfmittelsondierung**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

## **3. Immissionsschutz (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 Lärminderung zu treffen sind. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau-Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Entlang der des Aulwegs zugewandten Gebäudeseiten müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 45 dB bzw. 40 dB ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109) aufweisen.

An der der Bahntrassen zugewandten Gebäudeseiten müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB bzw. 35 dB und an der der innenliegenden Freifläche zugewandten Seite von mindestens 30 dB aufweisen.

## **4. Denkmalschutz**

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste, usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (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. Niederschlagswasser**

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> Niederschlagswasser in einer nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlage 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 die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

## **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. Bahnanlagen**

Die Eisenbahnaufsicht ist im Bauantragsverfahren für die Bauvorhaben im Plangebiet zu beteiligen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen das Flurstück 391/11 betreffend werden erst nach Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken zulässig. Die Deutsche Bahn AG stimmt der Einbeziehung in den Plangeltungsbereich und den geplanten Festsetzungen auf den derzeit noch planfestgestellten und gewidmeten Flächen zu.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist der entsprechende Nachweis zu erbringen und die Eisenbahnaufsicht zu beteiligen.

## **9. Brandschutz**

Sollte der zweite erforderliche Rettungsweg (§ 13 HBO) der Gebäude über Leitern der Feuerwehr erfolgen, sind hierfür zwingend die notwendigen Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen nach DIN 14090 vorzusehen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich vorzusehen.

## **10. Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Konflikte können dann ausgeschlossen werden, wenn Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden.

Rodungs- und Baumfällarbeiten sind daher nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28 Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der im Plangebiet lebenden Vogelarten durchzuführen. Vor Beginn der Baumfällung ist möglicher Fledermausbesatz zu kontrollieren.

Das Gleisbett ist Lebensraum der streng geschützten Zauneidechse. Um Tötungen durch Bauarbeiten zu verhindern, sollten Bauarbeiten direkt neben den Gleisanlagen, die unversiegelte Flächen betreffen, möglichst im Sommerhalbjahr und bei milden Temperaturen begonnen werden und der direkte Eingriffsraum vorher abgesucht werden.

## 11. Begrünung der Grundstücksfreiflächen/ Artenempfehlungen

<b>Baumarten:</b>	- Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	
	- Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	
	- Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	
	- Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>	
	- Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
	- Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	
	- Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	
	- Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	
	- Rotbuche		
	- Walnuss		
	- Eberesche		
	- Speierling		
	- Sommerlinde		
	- Salweide		
	<b>Straucharten:</b>	- Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
		- Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
- Ein-/ Zweigriffeliger Weißdorn		<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	
- Pfaffenhütchen		<i>Euonymus europaeus</i>	
- Gemeine Heckenkirsche		<i>Lonicera xylosteum</i>	
- Hundsrose		<i>Rosa canina</i>	
- Brombeere, Himbeere		<i>Rubus spec.</i>	
- Mandelweide		<i>Salix triandra</i>	
- Schwarzer Holunder		<i>Sambucus nigra</i>	
- Gewöhnlicher Schneeball		<i>Viburnum opulus</i>	
<b>Kletterpflanzen</b>		- Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
	- Efeu	<i>Hedera helix</i>	
	- Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>	
	- Jelängerjelier	<i>Lonicera caprifolium</i>	
	- Wilder Wein	<i>Parthenocissuns quinquefolia</i>	
	- Weinrebe	<i>Vitis vinifera</i>	
	- Spalierobst		