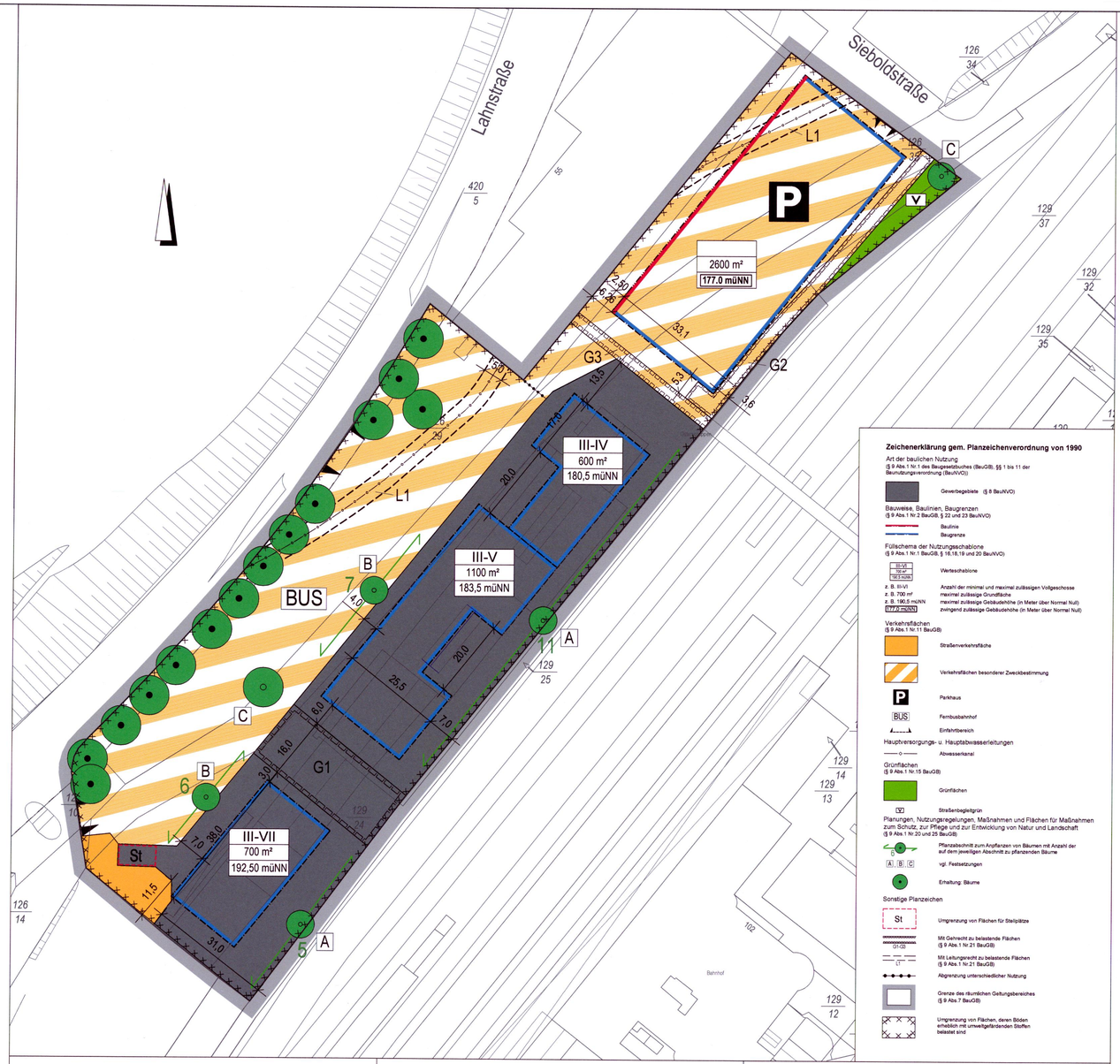


Zeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung von 1990

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, § 16,18,19 und 20 BauNVO)

- Werteschablone
- z. B. III-VI — Anzahl der minimal und maximal zulässigen Vollgeschosse
- z. B. 700 m² — maximal zulässige Grundfläche
- z. B. 190,5 müNN — maximal zulässige Gebäudehöhe (in Meter über Normal Null)
- 177,0 müNN — zwingend zulässige Gebäudehöhe (in Meter über Normal Null)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Parkhaus
- BUS — Fernbusbahnhof
- Einfahrtbereich

Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen

- Abwasserkanal

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Grünflächen
- V — Straßenbegleitgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

- Pflanzabschnitt zum Anpflanzen von Bäumen mit Anzahl der auf dem jeweiligen Abschnitt zu pflanzenden Bäume
- A | B | C — vgl. Festsetzungen
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- GH+30 — Mit Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- LR — Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), 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)

1.1. Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen sind unzulässig.

1.2. 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.

1.3. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4. 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.

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

2.1. 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.

2.2. Technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) über der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind bis zu einem Anteil von 10% der jeweiligen Dachfläche und einer Höhenüberschreitung von 4,00 m zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Aufbauten oberhalb der Dachfläche entspricht. Ausnahmsweise sind Treppenhäuser mit einer Höhenüberschreitung von höchstens 2,00 m ohne Abstand von den Gebäudefassaden zulässig.

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

3.1. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und über das Maß von 50,00 m Länge hinaus zulässig.

3.2. Ein Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m und bis zu einer Länge von insgesamt höchstens 6,50 m zulässig.

3.3. 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 ab Oberkante des an die Anlage anstehenden mittleren Geländes nicht überschreitet.

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

4.1. 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 Personenunterführung (einschließlich der erforderlichen Ausgänge und Stützbauwerke) 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.

4.2. Die Fläche G 2 ist mit einem Gehrecht für Fußverkehr und einem Fahrrecht für Radverkehr zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

4.3. Die Fläche G 3 ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst den Erhalt, den Ersatz und den Betrieb des vorhandenen Fußgängerstegs zwischen dem Bahnhof, den Bahnsteigen und den angeschlossenen Parkhäusern, einschließlich der notwendigen Stützbauwerke, mit einer Höhe von mindestens 170,00 m ü.NN, und einer lichten Höhe von mindestens 4,00 m über geplantem Gelände sowie einer Breite von höchstens 4,50 m, durch dessen Eigentümer.

4.4. Die mit einem Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Mittelhessischen Wasserbetriebe und deren Rechtsnachfolgern zu belasten.

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

5.1. Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkhaus" werden mindestens 400 Park+Ride-Parkplätze für die Öffentlichkeit dauerhaft bereitgestellt. Zudem sind überdachte Fahrradabstellplätze und Serviceeinrichtungen für den Radverkehr zulässig.

5.2. Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkhaus" erfolgen die Zu- und Ausfahrt über die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Busbahnhof in/aus Richtung Lahnstraße. Ausnahmsweise ist auch eine Parkhaus-Ausfahrt über die Sieboldstraße zulässig, wenn die schalltechnischen Anforderungen der benachbarten Wohnnutzung eingehalten werden.

5.3. Innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Busbahnhof" sind Halteanlagen und Einrichtungen eines Fernbusbahnhofes sowie ausnahmsweise auch des Linienverkehres und für Sonderverkehre mit Bussen zulässig. Die Zu- und Ausfahrt des Busverkehres erfolgt ausschließlich über die innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzten Einfahrtsbereiche 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)

6.1. Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° (alte Teilung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Bereiche für haustechnische Aufbauten, Solarkollektoren 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. Das Parkhaus ist mit einer Fassadenbegrünung zu versehen (je 5 m eine Pflanze). Ausgenommen davon sind die Ein- und Ausfahrten, die Treppenhäuser, die Zugänge sowie die gesamte Nordwestfassade.

6.3. Stellplätze, Fußwege sowie Hof- und Lagerflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

6.4. Auf Gewerbegrundstücken sind mindestens 10 von Hundert als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil der der unversiegelten Grünfläche kann bei Anrechnung der Begrünung von Dachflächen mit einem Flächenanteil von 50 % auf bis zu 5 von Hundert reduziert werden.

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

7.2. Bei den mit einem A gekennzeichneten Baumpflanzgeboten 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.

7.3. Bei den mit einem B gekennzeichneten Baumpflanzgeboten sind zwei Baumreihen anzulegen. Die Baumreihen sind mit kleinkronigen, säulenförmigen oder schnittverträglichen 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 den mit einem C gekennzeichneten Baumpflanzgeboten sind großkronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18 als Solitär zu pflanzen. Standortverschiebungen bis zu 10,00 m sind möglich.

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

1.1 Die Fassaden von Gebäuden, die im Westen und Süden zum Landschaftsraum der Lahnaue 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.

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 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

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

2.2 Die Gesamtfläche 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.

2.3 Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 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 Lahnaue wirken, unzulässig.

2.5 Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

2.6 Werbepylone sind unzulässig.

2.7 Es sind höchstens drei Werbefahnen je Grundstück zulässig. Fahnenmasten dürfen in ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8,00 m über der Geländeoberfläche sein.

3. EINFRIEDUNGEN

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind Grundstückseinfriedungen 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 Wertstoffbehältnisse sind so anzuordnen oder abzuschirmen und einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nach bargrundstücken 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 GEFAHREN (§ 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 Dienstleistungsgebäude beträgt der maximal ermittelte Beurteilungspegel LrT = 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 (Hrsg.), 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 Nacht-Beurteilungspegel 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.a. 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 auf dem geplanten Fernbusbahnhof und die saisonalen Schwerlastverkehre - zum Schutz vor Außenlärm passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die voraussichtlich den bahnseitig erforderlichen Maßnahmen entsprechen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

2. DENKMALSCHUTZ

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 Regenwasserauffangsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, 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. ABFALLENTSORGUNG

Bei Bauvorhaben sind die baulichen Voraussetzungen für die Abfall- und Wertstofferfassung in der Stadt Gießen gemäß der städtischen Abfallsatzung zu beachte

6. KAMPFMITTELBELASTUNG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 5 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.

7. ALTLASTEN

Das gesamte Plangebiet ist wegen der ehemaligen Nutzung als Gewerbefläche bzw. Bahnfläche sowie wegen der Auffüllungen als Altstandort unter den Az. 531.005.047-001.031, 531.005.019-001.007, 531.005.000-000.035 und 531.005.018-001.022 in der Altflächendatei 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 sollen das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig eingebunden werden. (§§ 4, 7 und 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 Grundschutz eine Löschwasserversorgung 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 Grundschutz der Löschwasserversorgung 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 eisenbahnrechtliche 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 eisenbahnrechtliche 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, Frankfurter Straße 20, 35392 Gießen

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

Schutzabstände:
Zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsmasten sind die Abstände gemäß den Vorschriften der DIN VDE 0105 – Teil 103: 1999: Betrieb von elektrischen Anlagen, Zusatzfestlegungen für Bahnen (VDE-Verlag) und nachstehender Konzernrichtlinien 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 Grundsätze, 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 Abirrens von Straßenfahrzeugen auf Bahnanlagen auf ganzer Länge zur Bahnseite hin mit Schutzvorkehrungen, bspw. Schutzplanken, abgesichert werden.

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

Immissions durch den Bahnbetrieb:
Durch den Eisenbahnbetrieb 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 Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

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

10. 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 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.

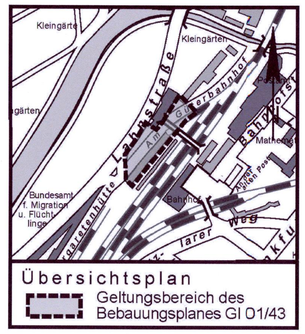
Die angeführten Werke liegen im Amt für Umwelt und Natur (Förderung Stadtökologie durch Bäume) bei Bedarf zur Einsichtnahme vor.

11. EMPFEHLUNGEN FÜR BAUMARTEN

Japanischer Perischnurbaum	*Sophora japonica „Regent"*
Gleditsche (dornlose Sorte)	*Gleditsia triacanthos f. inermis*
Baum-Felsenbirne	*Amelanchier arborea „Robin Hill"*
Birke	*Betula pendula*
Südlicher Zürgelbaum	*Celtis australis*
Amerikanischer Zürgelbaum	*Celtis occidentalis*
Blasenesche	*Koelreuteria paniculata*
Zerr-Eiche	*Quercus cerris*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Spanische Eiche	*Quercus x hispanica*

12. 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 29.09.2016
GIESSEN, DEN 22.09.2017 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 03.12.2016 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 22.09.2017 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT IN DER ZEIT VOM 05.12.2016 BIS EINSCHLIESSLICH 16.12.2016 DURCHGEFÜHRT
GIESSEN, DEN 22.09.2017 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18.05.2017
GIESSEN, DEN 22.09.2017 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 20.05.2017 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 22.09.2017 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 30.05.2017 BIS EINSCHLIESSLICH 30.06.2017 DURCHGEFÜHRT
GIESSEN, DEN 22.09.2017 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 30.05.2017 BIS EINSCHLIESSLICH 30.06.2017 DURCHGEFÜHRT.
GIESSEN, DEN 22.09.2017 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

ERNEUTE BETEILIGUNG BETROFFENER NACH § 4a Abs. 3 SATZ 4 BauGB VOM 07.07.2017 BIS EINSCGLIESSLICH 25.07.2017
GIESSEN, DEN 22.09.2017 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.09.2017
GIESSEN, DEN 22.09.2017 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

AUSGEFERTIGT AM 22.09.2017
GIESSEN, DEN 22.09.2017 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 23.09.17 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGE R" BEKANNT GEMACHT.

RECHTSKRÄFTIG SEIT: 23.09.17

0 10 20 30 40 50 m

M. 1 : 500

Gießen

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

Bearbeitet: Kr
Gezeichnet: Co
Stand: August 2017

Aufgestellt im Entwurf: April 2017
Geändert zur Satzung
Stadtplanungsamt Gießen