



Textliche Festsetzungen

zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. G 11
„MARGARETENHÜTTE“
1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

Planungsstand
- **Satzungsbeschluss** -
26.08.2022

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

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Margaretenhütte“ wird größtenteils aufgehoben. An seine Stelle tritt dieser Bebauungsplan mit den beigefügten zeichnerischen und den folgenden textlichen Festsetzungen in einem erweiterten räumlichen Geltungsbereich.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr.2, Abs. 5, 6, 9 und 10 BauNVO)

1.1.1 In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise und nur in Form von Ausstellungs- und Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig. Die Verkaufsflächen der selbst produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe dürfen nur einen untergeordneten Teil der durch die Gebäude eines Betriebes und Grundstückes insgesamt überbauten Flächen einnehmen.

1.1.2 Einrichtungen und Betriebe, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sowie Betriebe mit ausschließlicher Logistik-Funktion sind unzulässig.

1.1.3 Betriebe der Abfallwirtschaft, Lagerplätze und Gartenbaubetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn deren Grundstücksflächen zum öffentlichen Verkehrsraum eingegrünt werden oder ein anderweitiger ausreichender Sicht- und/oder Emissionsschutz gewährleistet wird.

1.1.4 Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 sind die in den rot umrandeten Gebäuden vorhandenen Wohnnutzungen im Bestand und im Modernisierungs-Fall zulässig, sofern keine weiteren Wohnungen geschaffen und die Immissionsbelastung eines Gewerbegebietes hingenommen werden.

1.1.5 Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 sind Vergnügungsstätten unzulässig.

1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet/SO mit der Zweckbestimmung „Klärschlammverbrennungsanlage“ dient der Unterbringung baulicher Anlagen und Nebenanlagen zur Erzeugung und Verteilung von Wärme- und ggf. auch Kälte und Strom sowie sonstiger Anlagen zur Umwandlung, Speicherung und Stabilisierung von Energie auf der Basis von Klärschlamm sowie sonstiger verwertbarer Stoffe aus dem Klärwerksbetrieb. Bei der Lagerung und Trocknung des Klärschlammes sind Geruchsbelästigungen zu minimieren.

1.3 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

- 1.3.1 In der mit **A** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche des GE 2 kann die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Z) ausnahmsweise um 2 Vollgeschosse überschritten oder eine Gesamthöhe von Gebäuden bis zu 21 m erreicht werden.
- 1.3.2 In den übrigen überbaubaren Grundstücksfläche des GE 2 kann die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Z) ausnahmsweise um 1 Vollgeschoss überschritten oder eine Gesamthöhe von Gebäuden bis zu 17 m erreicht werden.
- 1.3.3 Die Gesamthöhe bezieht sich auf den einschließlich Dachaufbauten und Haustechnik einzuhaltenden obersten Gebäudeabschluss und wird gemessen vom höchsten Anschnitt des jeweiligen Grundstückes an die öffentliche Erschließung (Straßenbegrenzungslinie). Innerhalb der im Hinweis 3. dargestellten Teilbereiche ist die Freihaltung der An- und Abflugkorridore des Rettungshubschraubers von Gebäuden und baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

2. Versorgungs- und Gemeinbedarfsflächen „Öffentliche Verwaltung und Betriebe“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Nr. 12 BauGB)

- 2.1 In der mit **B** gekennzeichneten Versorgungs- und Gemeinbedarfsfläche sind öffentliche Verwaltungs- und Betriebseinrichtungen für die Mittelhessischen Wasserbetriebe/MWB oder deren Rechtsnachfolger zulässig, soweit sie nicht erheblich belästigende Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen entfalten.
- 2.2 In der mit **C** gekennzeichneten Versorgungsfläche sind öffentliche Verwaltungs- und Betriebseinrichtungen für die Mittelhessischen Wasserbetriebe/MWB oder deren Rechtsnachfolger uneingeschränkt zulässig.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Im gesamten räumlichen Geltungsbereich gelten die Vorschriften gemäß § 22 BauNVO für die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude ausnahmsweise über das Maß von 50 m Länge zulässig sind.

3.2 Im Sondergebiet, in den Versorgungs- und der Gemeinbedarfsfläche sowie in den Gewerbegebieten ist die Längsachse von Gebäuden höher als 12 m über natürlichem Gelände (Durchschnittshöhe an Gebäudelängsseite gemessen) und länger als 30 m in Nordsüd- bis Nordost-Südwestrichtung auszurichten.

4. Mindestmaß für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltungs- und Betriebseinrichtungen“ sowie des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Klärschlammverbrennungsanlage“ wird ein Mindestmaß für Baugrundstücke von 7.500 m² festgesetzt.

4.2 Innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung wird ein Mindestmaß für Baugrundstücke von 10.000 m² festgesetzt.

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

5.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

5.2 Entlang der gekennzeichneten „Achsen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Straßenbäumen“ sind die auf den Privatgrundstücken und im Straßenraum vorhandenen Bäume zu erhalten. Sind nur lückenhaft oder gar keine Bäume vorhanden, so sind auf den privaten Bauflächen standortgerechte großkronige Laubbäume (an der Lahnstraße: Platanen) mit einem Mindest-Stammumfang von 16 – 18 cm in einem Regelabstand von 10-15 m zu pflanzen. Von dem Abstand kann bei Einfahrten abgewichen werden. Von der Pflanzpflicht kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn auf direkt an der betreffenden Grundstücksgrenze Straßenbäume im öffentlichen Straßenraum stehen.

9.4. Die Bäume gem. Ziffer A 5.2 können bei der Anzahl der gemäß der Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) anzupflanzenden Bäume angerechnet werden, wenn sie nicht weiter als 10 m von den betrachteten Stellplätzen entfernt stehen.

5.3 Pro anzupflanzendem Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodensubstrat mit einem Volumen von mindestens 12 m³ herzustellen. Pflanzscheiben oder Pflanzstreifen sind mindestens 2 m breit herzustellen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend mit heimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Pfl./1,5 m². Es sind mindestens 5 % Anteil Baumarten zu verwenden. Die Pflanzung ist artenreich zusammzusetzen; dabei sind überwiegend frucht- und nusstragende Arten auszuwählen. Die Pflanzung ist als baumüberbestandene, freiwachsende Hecke zu entwickeln, zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen. Alternativ ist abschnittsweise die Anlage von Reptilienlebensräumen zulässig.

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

6.1. Auf Baugrundstücken im GE 1, die überwiegend dem Wohnen dienen, sind 30% der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen. Auf allen sonstigen Baugrundstücken und auf dem Sportplatz sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu begrünen, dabei sind 5% der Grundstücksfläche flächendeckend mit Gehölzen zu bepflanzen. Vorhandene Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind anzurechnen. Gehölzpflanzungen sind möglichst am Grundstücksrand und als mindestens 5 m breite Hecken anzuordnen.

6.2 Stellplätze und Feuerwehrumfahrten sind mit offenporigen, begrünungsfähigen und begrünten Befestigungssystemen herzustellen. Davon ausgenommen sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sofern nachgewiesen wird, dass eine derartige Ausführung aus statischen Gründen ausgeschlossen werden muss.

6.3. Wege, Terrassen, Müllstandorte und Hofflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Weise herzustellen, die einen verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser ermöglicht.

6.4 Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächer mit einer maximalen Neigung bis zu 5° (alte Teilung) sind zu begrünen. Der Mindestsubstrataufbau beträgt 0,10 m. Dachflächen, die für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunterliegender Räume benötigt werden, sind davon ausgenommen, diese dürfen aber einen Anteil von 50% der gesamten Dachfläche nicht überschreiten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen nicht zu den haustechnischen Aufbauten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Carports mit Holzflachdach und Leichtbauhallen.

6.4 Einfriedungen müssen die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten. (Mindestbodenabstand = 10 cm).

- 6.5. Zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen sind ausschließlich Lampen mit insektenverträglichem Lichtspektrum und insektenverträglicher Leuchtdichte zu verwenden.
- 6.6 Verglaste Gebäudeteile sind so zu gestalten, dass die Glasteile von Vögeln rechtzeitig als Hindernis erkannt werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dachaufbauten als Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, wenn die Anlagen innerhalb der Dachflächen liegen bzw. in diese integriert sind 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 Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

2. Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Werbeanlagen dürfen nur an den Fassaden und nur bis 1,0 m unter der Außenwandoberkante Gebäuden angebracht werden. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Gesamtgröße der Werbeanlage darf 3% der Fassadenfläche, vor der sie geplant ist, nicht überschreiten.

2.2 Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.3 Werbepylone sind außer auf Grundstücken von Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen unzulässig. Dort jedoch pro Grundstück nur ein Pylon mit max. 10 m Gesamthöhe über der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

2.3 Je Grundstück ist je 3.000 m² Grundstücksfläche eine Werbefahne zulässig. Insgesamt sind jedoch höchstens drei Werbefahnen je Grundstück zulässig. Fahnenmasten dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8,0 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche sein.

3. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträucher zu begrünen.

4. Einfriedungen und Stützmauern (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 4.1 Ausnahmsweise sind Einfriedungen von mehr als 2,0 m über der Geländeoberkante zulässig, wenn sie straßenseitig mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen eingegrünt werden.
Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfällen zu ersetzen.
- 4.2 Stützmauern über 0,5 m Höhe sind im Abstand von 3 m zu Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum oder zum Außenbereich hin unzulässig.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Altlastenverdachtsflächen

Auf folgenden Flächen besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit bei den genannten Flurstücken um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG):

Adresse	Aktenzeichen Land Hessen	Gemarkung	Flur	Flurstück
Bachweg 4	531.005.047-001.036	Gießen	40	220/1 220/2
Bachweg 6 - 8	531.005.047-001.037	Gießen	40	218/2
Bachweg 9	531.005.050-000.038	Gießen	40	71/4
Bachweg 26	531.005.047-001.032	Gießen	40	216/1
Bachweg 28	531.005.047-001.001	Gießen	40	215/1
Bachweg 30	531.005.047-001.002	Gießen	40	214/1
Bachweg 33	531.005.047-001.033	Kleinlinden	3	72/2 (tw.)
Bachweg 35	531.005.047-001.034	Kleinlinden	3	73 (tw.)
Bachweg 37	531.005.047-001.035	Kleinlinden	3	74 (tw.)
Henriette-Fürth-Straße 3	531.005.047-001.029	Gießen	8 6	82/8 141/9
Henriette-Fürth-Straße 7 (beinhaltet auch Lahnstraße 169, 171, 173 und Margareten- hütte 36)	531.005.047-001.040	Gießen	8	82/4 82/5 82/6 82/7 85/8 85/11
Hüttenweg 2 - 4	531.005.047-001.003	Gießen	8	83/3 83/9 83/10 83/11 83/7
Lahnstraße 166, Hüttenweg 8	531.005.047-001.014	Gießen	8	85/15 99/8
Lahnstraße 171 (beinhaltet auch Margaretenhütte 36 und Henriette-Fürth-Straße 7)	531.005.047-001.027	Gießen	8	82/4 82/5 82/6 82/7 85/8 85/11

Adresse	Aktenzeichen Land Hessen	Gemarkung	Flur	Flurstück
Lahnstraße 172	531.005.047-001.041	Gießen	8	91/11
Lahnstraße 181	531.005.047-001.010	Gießen	8	110/52
Lahnstraße 182	531.005.047-001.042	Gießen	8	110/65 110/64
Lahnstraße 190	531.005.047-001.043	Gießen	8	115/5
Lahnstraße 198	531.005.047-001.044	Gießen	8	115/4
Lahnstraße 201	531.005.047-001.045	Gießen	8	136/4 136/5
Lahnstraße 218	531.005.047-001.046	Gießen	8 40 40 40 40 40 40 40	228/5 256 257/1 257/2 130/3 130/4 130/5 130/6 sowie Anteile weiterer Flurstücke, die hier nicht extra aufgeführt werden
Lahnstraße 218a	531.005.047-001.050	Gießen	40	255
Lahnstraße 220	531.005.000-000.032	Gießen	8 40 40 40 40	148/3 190/1 201/1 201/2 201/3
Margaretenhütte o. Nr. (gehört zum Bhf. Gießen, Bahnhofstraße)	531.005.018-001.022	Gießen	8	172/2 174/2 173/4
Margaretenhütte 42	531.005.047-001.025	Gießen	8	110/66 110/67 110/68 110/69
Margaretenhütte 45	531.005.047-000.018	Gießen	8	162/1 164/1 165/1 171/2 172/1 173/2 173/3
Margaretenhütte 49	531.005.047-001.030	Gießen	8	174/4 174/3
Margaretenhütte 50	531.005.047-001.017	Gießen	8	110/19

Adresse	Aktenzeichen Land Hessen	Gemarkung	Flur	Flurstück
Margaretenhütte 50	531.005.000-000.033	Gießen	8	110/22 110/53 110/23 131/1 112/2 112/3
Margaretenhütte 57	531.005.047-001.023	Gießen	8	175/2
Margaretenhütte 60	531.005.047-001.049	Gießen	8	166/2
Margaretenhütte 64, 64a und 66	531.005.047-001.018	Gießen	8	168/3 168/4
Margaretenhütte 65	531.005.047-001.048	Gießen	8	184/3 184/4 184/5

Grundsätzlich besteht aus altlastenfachlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken, jedoch sind Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der Altstandorte und Altablagerungen können ggf. umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale 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.

2. Immissionsschutz

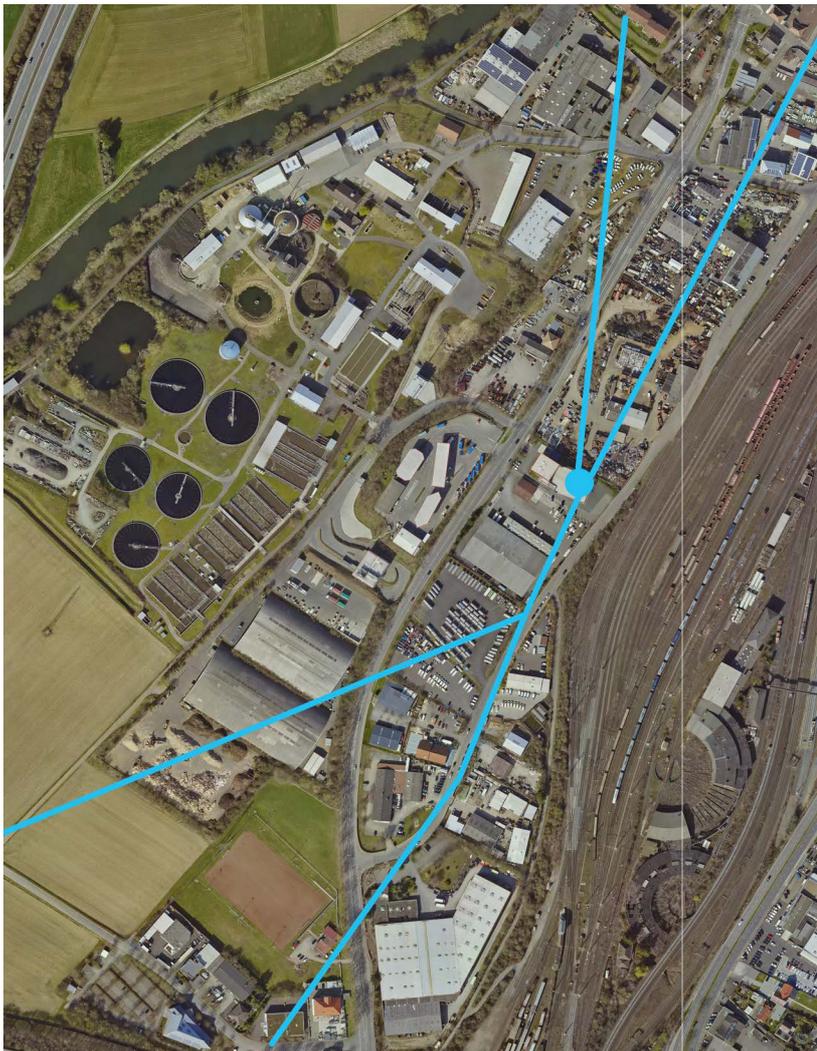
Nach DIN 45691 wurden gem. der Immissionsberechnung des Büros A. Pfeifer vom 06.01.2022 für die festgesetzte Teilfläche zwischen Henriette-Fürth-Straße und Hüttenweg Emissionskontingente für die Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) von 49 dB(A) ermittelt und empfohlen. Die Einhaltung der Geräuschkontingente wird nach Abschnitt

5 der DIN 45691: 2006-12-Geräuschkontingentierung geprüft. Die DIN 45691 kann beim Stadtplanungsamt der Universitätsstadt Gießen eingesehen werden.

3. Anforderungen des Rettungshubschrauber-Betriebes

Im räumlichen Geltungsbereich befindet sich auf dem Baugrundstück Lahnstraße 201 ein luftfahrtrechtlich genehmigter Rettungshubschrauber-Standort. Der derzeit eingesetzte Hubschrauber emittiert 85,7 dB(A) und ist auch nachts im Einsatz.

Es wurden die in der Abbildung dargestellten An- und Abflug-Korridore festgelegt, in denen Mindestabstände zu baulichen Anlagen sowie besonders hohe Lärmemissionen im Einsatzfall zu berücksichtigen sind.



Der Hubschrauberbetrieb darf nicht durch bauliche oder nutzungsbezogene Änderungen eingeschränkt werden.

Die zuständige Luftfahrtbehörde (Regierungspräsidium Kassel) wird bei allen Bauvorhaben und Nutzungsänderungen in diesen Korridoren in die bauaufsichtlich erforderlichen Verfahren eingebunden.

4. Bodenschutz

In den Bereichen, in denen noch gewachsener Boden (Auenboden) vorhanden ist, sind Beeinträchtigungen des Bodens gemäß BodenSchG möglichst zu minimieren. Bei größerem Umfang des Bauvorhabens ist ggf. dafür eine Bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen.

5. Wasserwirtschaftliche Hinweise

5.1 Überschwemmungsgebiet

Die in der Abbildung transparent-gelb markierten Flächen innerhalb des räumlichen Planänderungs- und –erweiterungsbereiches (schwarz gestrichelt) sind als amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet der Lahn ausgewiesen. Weitere Teilbereiche werden laut Hochwasserrisikomanagementplanung der zuständigen Oberen Wasserbehörde vom 100-jährigen bzw. Extrem-Hochwasser beeinträchtigt.

Eine entsprechende Kennzeichnung erfolgt nicht, da auf der Grundlage eines wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 7.07.1972, Bescheid-AZ: IV-41.1-79b 06/43 (07/218)/B, die „Errichtung von Hochwasserschutzmaßnahmen im Industriegebiet Margaret(h)enhütte“ genehmigt wurde, die gemäß Schreiben der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gießen vom 13.05.2016, AZ: 73-4-142-17, durch Eintrag in die Wasserbuchakte mit Datum vom 15.05.1987 und Abnahmeschein vom 2.06.1987 wasserrechtlich abgenommen wurden. Am 9.05.2016 fand zudem eine Ortsbegehung zur Überprüfung der Umsetzung statt, die die Abnahme bestätigt hat.

Laut Unterer Wasserbehörde liegen alle anzunehmenden Wasserspiegellagen (HW100, HQextrem) unter den genehmigten und errichteten Höhen der Hochwasserschutzanlagen für den Planänderungs-/erweiterungsbereich. Somit ist das Areal als hochwasserfrei, bezogen auf den anzulegenden HW100-Wasserspiegel, einzustufen. Diese amtliche Feststellung begründet auch die Herausnahme aus dem Überschwemmungsgebiet.



5.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 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 1.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

5.3 Gewässerrandstreifen

Entlang des Grabens am südlichen und westlichen Plangebietsrand befindet sich gemäß § 38 WHG und § 23 HWG - ab Böschungsoberkante gemessen - ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen. In diesem sind u.a. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten.

5.4 **Abfluss bei Starkregenereignissen**

In der Begründung Kap. 11.2.7 sind prognostizierte Fließwege bei Starkregenereignissen dargestellt. Diese sind bei der zukünftigen Nutzung der Grundstücke zu würdigen, um Schäden bei Starkregen zu vermeiden.

6. **Bodendenkmäler**

Wer Bodendenkmäler 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.

7. **Kampfmittelbelastung und -räumung**

Der noch unbebaute Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 5,00 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits vom hessischen Kampfmittelräumdienst für kampfmittelfrei erklärt wurden. Die Eigentümer der unbebauten Flächen ohne die vorgenannte Erklärung sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Maßnahmen verpflichtet. Eine Einbindung des Kampfmittelräumdienstes beim Regierungspräsidium Darmstadt ist hierbei obligatorisch.

8. **Bahnanlagen**

Alle Baumaßnahmen, auch im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren, entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß HBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Bahn. Auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung wird ausdrücklich hingewiesen.

Vorhandene Kabel und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. TK-Kabel, welche teilweise auf der Bahngrenze liegen, dürfen durch Arbeiten nicht beeinträchtigt, beeinflusst oder beschädigt werden. Vor Beginn der (Erd-)Arbeiten in der Nähe der Bahngrenze ist eine

Kabeleinweisung durch einen Mitarbeiter von DB Kommunikationstechnik durchführen zu lassen.

Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen

Bau Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragssteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Straßen, Parkflächen und Zufahrten in direkter Angrenzung zu Bahnanlagen

Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Es sind die gesetzlichen Vorhaben und Richtlinien für passive Schutzmaßnahmen zu beachten. Die Schutzvorrichtung ist vom Bauherrn oder dessen Rechtsnachfolger kostenpflichtig zu errichten und auf dessen Kosten laufend instand zu setzen oder ggf. zu erneuern. Die notwendigen Sicherheitsabstände sind einzuhalten.

Parkplätze zur Bahnseite hin

Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Falle verhindert wird. Die Schutzborrichtung ist von den Bauherren oder deren Rechtsnachfolgern auf ihre Kosten laufend instand zu setzen und ggf. zu erneuern.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen ständig zu gewährleisten. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzungen auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Zuwegung zu den Bahnanlagen

Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sind.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlage ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Dach-, Oberfläche- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe zu den elektrifizierten Bahnstrecken oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetischen Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen.

Funknetzbeeinflussung

Da Bahnmaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen des GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist im Rahmen der Bauantragsverfahren eine Prüfung der Funknetzbeeinflussung durch die DB Netz AG erforderlich.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

9. **Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn/Dill“.

10. **Artenschutz**

Rodung von Gehölzen:

Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist in jedem Fall die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren. In Abhängigkeit von Größe, Umfang und Lage der zu rodenden Gehölze kann auch innerhalb dieses Zeitraums eine artenschutzrechtliche Überprüfung notwendig sein. Auch hier berät die Untere Naturschutzbehörde.

Artenschutz an Gebäuden

Bestandsgebäude sind vor Abriss- und Gebäudesanierungsarbeiten daraufhin zu überprüfen, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

Überbauung oder sonstige Veränderung der Erddeponie:

Eine Veränderung der Nutzung ist nur zulässig, wenn ein Ausnahmeverfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt und positiv bescheinigt wurde und die in diesem Verfahren auferlegten Maßnahmen (voraussichtlich Abfangen der Zauneidechsen, Verbringen in ein fachgerecht hergestelltes Ausgleichsquartier) durchgeführt wurden. Außerdem sind je 5 Kohlmeisen- und Blaumeisen-Nistkästen an vorhandene höhlenlose Bäume anzubringen.

Baumaßnahmen in der Kläranlage

Wegen der nicht durchgeführten Kartierung im Bereich der Kläranlage ist bei allen Baumaßnahmen auf deren Gelände eine artenschutzrechtliche Überprüfung (insbesondere auch hinsichtlich Zauneidechsen) durchzuführen.

11. **Leitungen und Baumstandorte**

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939) zu beachten. Nördlich des Bachwegs befindet sich ein auf der Plankarte schwarz gestrichelt dargestelltes Leitungsrecht der Kanaltrassen. Arbeiten und geplante Bebauung innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind mit dem jeweiligen Betreiber im Detail abzustimmen.

12. **Hinweise zum Baumschutz**

Der vorhandene und der neu geplante Baumbestand ist 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 die Bäume gegen Beschädigungen gemäß der DIN

18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und 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. (FGSV) zu schützen. Die DIN 18920, die ZTV-Baumpflege und die RAS-LP 4 können im Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen eingesehen werden.

13. Artenempfehlungen für Neu- oder Ersatzpflanzungen

Stadtklimaverträgliche Bäume für Straßenraum, Stellplatzanlagen und hochversiegelte Gewerbebereiche

<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Celtis australis</i>	Europäischer Zürgelbaum
<i>Celtis occidentalis</i>	Amerikanischer Zürgelbaum
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Gleditsia triacanthos f. inermis</i>	Lederhülsenbaum
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenesche
<i>Platanus x acerifolia</i>	Platane
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus x hispanica</i>	Spanische Eiche
<i>Sophora japonica</i> ‚Regent‘	Japanischer Perlschnurbaum

Heimische großkronige Bäume für größere Grünflächen

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche (Säulenform Möglich)
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platophyllus</i>	Sommerlinde

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (Säulenform Möglich)
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	

Sträucher und Hecken

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa spec.
Salix spec.
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Feldahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Liguster
Heckenkirsche
Rose
Weiden
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball