



**Textliche Festsetzungen zum  
Bebauungsplan Nr. G 70  
„Eisteiche“**

**2. Änderung**

Planstand:

**- 2. Entwurf -**

**16.11.2023**

**Stadtplanungsamt Gießen  
Planungsbüro Fischer**

## **Rechtsgrundlagen**

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

### **Textliche Festsetzungen**

#### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

###### **1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)**

- 1.1.1 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
- 1.1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 1.1.3 Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.
- 1.1.4 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn deren Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe bebauten Fläche einnehmen.
- 1.1.5 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

###### **1.2 Industriegebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)**

- 1.2.1 Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
- 1.2.2 Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.
- 1.2.3 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn deren Verkaufsflächen einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe bebauten Fläche einnehmen.
- 1.2.4 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)**

###### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

- 2.1.1 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante (First) und bei Gebäuden mit Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand.

- 2.1.2 Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen im Gewerbe- und Industriegebiet, jedoch nicht für Abluftkamine und für Silo- und Mischanlagen sowie für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, sofern die Aufbauten oder Bauteile insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- 2.1.3 Die maximal zulässige Höhe von freistehenden Werbeanlagen und Werbefahnen beträgt 6,0 m über der Geländeoberkante.
- 3. Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Lager- und Schüttgutboxen, bauliche Anlagen für den Schall- und Staubschutz einschließlich Beregnungsanlagen sowie Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO zulässig.
- 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Gewässerverlauf mit Gehölzstreifen“ ist zur Verlegung des bestehenden Bachverlaufs ein naturnah gestalteter neuer Gewässerverlauf mit zugehörigen Uferbereichen sowie Störsteinen zur Brechung der Gewässerdynamik und Sicherung der Gewässersohle anzulegen. Die umgebenden Flächen sind entlang des Gewässerverlaufs mittels geeigneter Ansaat als Uferstaudensaum mit Hochstaudenfluren, ergänzt durch punktuell eingebrachtes Totholz, zu entwickeln und im Übrigen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher sowie neu anzupflanzende Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und als geschlossener Gehölzstreifen zu entwickeln; Neophyten und aufkommende standortfremde Gehölze sind regelmäßig zu entfernen.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen. Hierbei können begrünte Dachflächen mit bis zu 50 % ihrer Fläche angerechnet werden.
- 5.2 Flachdächer mit bis zu 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt werden. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm; der Abflussbeiwert muss mindestens 0,5 betragen.
- 5.3 Pkw-Stellplätze sind bei Neuerrichtung mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht.
- 5.4 Im Industriegebiet Nr. 2 sind die nicht bereits versiegelten Grundstücksfreiflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht.
- 5.5 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zulässig.
- 6. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- 6.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum der Arten Winterlinde (*Tilia cordata*), Ulme (*Ulmus spec.*), Feldahorn (*Acer campestre*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume kann bis zu 10 m abgewichen werden; die Anzahl der Bäume ist dabei einzuhalten.

- 6.2 Je Baumsymbol mit der Bezeichnung „S“ in der Planzeichnung ist mindestens eine Stieleiche (Quercus robur) mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume kann bis zu 10 m abgewichen werden; die Anzahl der Bäume ist dabei einzuhalten.
- 6.3 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

**B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**  
**(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**1. Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 1.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.2 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind ebenso unzulässig, wie Werbeanlagen auf Dachflächen.
- 1.3 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur innerhalb der Flächen der Gebäudefassaden bis zu 1,0 m unterhalb der Traufkante bzw. Attika zulässig.
- 1.4 Im Gewerbe- und Industriegebiet ist je Grundstück und je 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Werbefahne zulässig. Insgesamt sind jedoch höchstens fünf Werbefahnen je Grundstück zulässig.
- 1.5 Werbepylone sind unzulässig.

**C) Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

**1. Denkmalschutz**

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 21 Abs. 1 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

**2. Kampfmittelbelastung**

Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen eventuell vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige

Messeebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

### **3. Altlasten und Bodenschutz**

- 3.1 Bei den gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Altstandorte, da auf ihnen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Da somit der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um altlastverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen sind die entsprechenden Flächen daher durch einen fachlich qualifizierten Gutachter mittels einer Einzelfallrecherche im Hinblick auf mögliche Verdachtsflächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, zu bewerten und es ist eine Gefährdungsabschätzung vornehmen zu lassen.
- 3.2 Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen ist das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zu beteiligen bzw. rechtzeitig in die Planung einzubinden (§§ 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.
- 3.3 Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes sind im Rahmen der Bauausführung und von Bodeneingriffen entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Demnach ist von stark belasteten oder befahrenen Bereichen zuvor der Oberboden abzutragen und es sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad ist die Belastung des Bodens, z.B. durch den Einsatz von Baggermatten, breiten Rädern oder Kettenlaufwerken sowie durch die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden, so gering wie möglich zu halten. Auf eine ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und entsprechende Lagerflächen, nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, ist zu achten. Wo dies logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder die Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen. Ein Fremdzuffluss von Niederschlagswasser, z.B. von umliegenden Wegen, ist zu vermeiden und während der Bauphase gegebenenfalls um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wiedereinzubauen. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Bodenmieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren, gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren. Mit Bodenaushub ist sachgerecht umzugehen und eine Wiederverwertung am Eingriffsort vorzunehmen. Dabei sind Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.

### **4. Entwässerung und Verwertung von Niederschlagswasser**

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung ist das von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> abfließende Niederschlagswasser in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln, die nach dem Ertrag und dem Bedarf zu bemessen sind. Davon ausgenommen ist das auf Dachflächen von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bestehenden Gebäuden abfließende Niederschlagswasser, solange deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine unbeabsichtigte Härte liegt auch dann vor, wenn die mit dem Einbau der Regenwassernutzungsanlage bezweckte Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und Schonung des Wasserhaushaltes nachweislich auf andere Weise entsprochen wird.

## **5. 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.

## **6. 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 sie 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.

## **7. Leitungen und Baumstandorte**

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939, Ausgabe 1989) zu beachten.

## **8. Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

8.1 Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit, in der Zeit von 01.10. bis 29.02., durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brut- und Setzzeit, in der Zeit vom 01.10. bis 29.02., vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Sofern Rodungen oder der Abriss von Gebäuden im o.g. Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

8.2 Als Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte des Grünspechts sind mindestens sechs geeignete Nistkästen vorzugsweise in einem bestehenden Streuobstbestand oder Laub- und Mischwald anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Zur permanenten Sicherung der Lebensraumbedingungen sind die Nisthilfen vorlaufend, d.h. vor Beginn der Brutsaison anzubringen.

- 8.3 Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen des Haussperlings zu kontrollieren und es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mindestens sechs geeigneten Nistmöglichkeiten in oder an der Fassade von Gebäuden auszugleichen. Die Nistmöglichkeiten sind regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 8.4 Gebäude und Gebäudeteile, die abgebrochen werden sollen, sind bei Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 01.03. bis 31.10. unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auszuschließen.
- 8.5 Rodungen von Spalten- und Höhlenbäumen sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01.05. bis 31.07.) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen auszugleichen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die Bauweise der Nistkästen ist mit Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 8.6 An allen spiegelnden Gebäudeteilen ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder das flächige Aufbringen von Markierungen, wie z.B. Punktraster oder Streifen, zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden.

## **9. Zulässigkeit von baulichen Anlagen an Bundesfernstraßen**

- 9.1 Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden
1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
  2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.
- Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- 9.2 Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
  2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigespflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

- 9.3 Seitens der Autobahn GmbH des Bundes wird in einer anbaurechtlichen Voreinschätzung vom 10.11.2023 darauf hingewiesen, dass einer Nutzung der Flächen innerhalb der 40m-Zone nur zugestimmt werden kann, wenn die Flächen lediglich der temporären Lagerung dienen und keine permanenten Aufschüttungen oder bauliche Anlagen / Nebenanlagen errichtet werden. Weiterhin ist sicherzustellen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Autobahn nicht durch Blendung, Staubentwicklung oder sonstige Einwirkungen beeinträchtigt werden. Darüber hinaus ist der Bachlauf so zu verlegen, dass den Grundstücken der Autobahn GmbH des Bundes ein ausreichender Unterhaltungsstreifen von mindestens 5 m zur Verfügung steht. Das Gewässerprofil ist so anzulegen, dass den Grundstücken der Autobahn GmbH kein Niederschlagswasser zugeführt wird. Bei der Gewässerplanung ist ein ausreichender Schutz vor Bodenerosion im Bereich der Böschung der Fahrbahn der BAB 485 zu gewährleisten. Im Rahmen der Gewässerplanung ist die Funktionsfähigkeit der Entwässerung der Autobahngrundstücke sicherzustellen.

## **10. Zulässigkeit von baulichen Anlagen an Landesstraßen**

- 10.1 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

- 10.2 Im Übrigen bedürfen gemäß § 23 Abs. 2 HStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

- 10.3 In Einzelfällen kann die Straßenbaubehörde (Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg) eine Ausnahme von den straßenrechtlichen Bauverböten zulassen. Die Straßenbaubehörde ist bei allen Bauvorhaben innerhalb der Bauverbötszone und der sich daran anschließenden Baubeschränkungszone zu beteiligen.

## 11. Gewässerrandstreifen

Entlang der Wasserflächen des geplanten Gewässerverlaufs erstreckt sich der gesetzliche Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Auf die Regelungen des § 38 WHG und § 23 HWG wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist.

## 12. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

12.1 Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ökopunkte aus der vorlaufenden Ersatzmaßnahme des Jagdvereins Hubertus Gießen und Umgebung e.V., Hofgut Bubenrod, 35440 Biebertal, auf den Flurstücken 110, 111 und 112 in der Gemarkung Garbenteich, Flur 7, zugeordnet. Die vorlaufende Ersatzmaßnahme wird bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen unter dem Aktenzeichen 17-0172 geführt.

12.2 Gemäß einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Jagdverein und Faber & Schnepf erfolgt ein Übertrag von Ökopunkten als Ausgleich für die seitens der Faber & Schnepf Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG erbrachten Herstellungsleistungen. Das Ziel der Sammelmaßnahme ist die Schaffung eines Komplexbiotops aus extensiv genutztem Grünland, reptiliengerechten Biotopen, Amphibienbiotopen, Entfernung standortfremder Gehölze und ökologischer Umgestaltung eines Weihers. Durch die Maßnahme wurde auf einer Fläche von insgesamt 13.982 m<sup>2</sup> eine Aufwertung in Höhe von 157.131 Biotopwertpunkten erreicht. Die Einzelheiten der Zuordnung und Abbuchung der Ökopunkte sowie auch des erforderlichen forstrechtlichen Ausgleichs und der vorzusehenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden vertraglich geregelt.

## 13. Artenempfehlungen für Neu- oder Ersatzanpflanzungen

### Heimische großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

### Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

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

## **Sträucher**

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