



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

**Nr. GI 04/27**

**Gebiet: "Bänninger-Gelände"**

Planstand: 21.02.2010

**Vorentwurf**

Bearbeitung:

# Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB + §§ 1, 8 und 11 Abs. 3 BauNVO)

#### 1.1 GE – Gewerbegebiete (§ 8 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1. In den Gewerbegebieten GE<sub>1-8</sub> sind Einzelhandelsbetriebe allgemein unzulässig.  
Davon ausgenommen sind:
  - Verkaufsstellen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten oder weiter verarbeiteten Waren, die einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude der jeweiligen Gewerbebetriebe überbauten Flächen einnehmen
  - Im GE<sub>2</sub> ist ein Fachmarkt für Kfz-Bedarf bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.
2. In den Gewerbegebieten GE<sub>1-8</sub> sind Tankstellen unzulässig.
3. In den Gewerbegebieten GE<sub>1-8</sub> werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
4. In den Gewerbegebieten GE<sub>1-8</sub> sind alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, unzulässig.

#### 1.2 SO – Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In den Sondergebieten sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. SO – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ (SO<sub>1</sub>)  
Im SO<sub>1</sub> ist ein Lebensmittelmarkt zulässig mit folgenden Sortimenten und Verkaufsflächen (VK):
  - Nahrungs- und Genussmittel mit einer VK bis maximal 3.000 m<sup>2</sup>
  - Drogeriewaren-Randsortiment mit einer VK bis maximal 500 m<sup>2</sup>
  - Sonstige Randsortimente (z.B. Schreibwaren, Tiernahrung, Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Haushaltswaren) auf einer VK bis maximal 500 m<sup>2</sup>.
2. SO – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportfachhandel“ (SO<sub>2</sub>)  
Im SO<sub>2</sub> ist ein Sportfachhandel zulässig mit folgenden Sortimenten und Verkaufsflächen (VK):
  - Sportartikel, -bekleidung, -schuhe mit einer VK bis maximal 4.000 m<sup>2</sup>
  - Sportgeräte, Fahrräder mit einer VK bis maximal 1.000 m<sup>2</sup>.
3. SO – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt für Bürobedarf“ (SO<sub>3</sub>)  
Im SO<sub>3</sub> ist ein Fachmarkt für Bürobedarf zulässig mit folgenden Sortimenten und Verkaufsflächen (VK):
  - Schreib-, Papierwaren, Bürobedarf mit einer VK bis maximal 850 m<sup>2</sup>

- Büromöbel mit einer VK bis maximal 200 m<sup>2</sup>
  - Sonstige Randsortimente (EDV Hardware, EDV – Zubehör, Technik) mit einer VK bis maximal 150 m<sup>2</sup>.
4. SO – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Entertainmentcenter“ (SO<sub>4</sub>)  
Im SO<sub>4</sub> ist ein Entertainmentcenter mit folgenden Nutzungen zulässig:
- eine Eisbahn mit mindestens 750 m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - Spielhalle mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche für Geldspielgeräte
  - Schank- und Speisewirtschaft.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauGB)**

### **2.1 Grundflächenzahl**

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf in den Sondergebieten SO<sub>1-3</sub> und in den Gewerbegebieten GE<sub>1,2</sub> durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Obergrenze von 0,9 überschritten werden.

### **2.2 Maximale Gebäudehöhe**

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird auf die Erdgeschossfußbodenfertighöhe (EFH) bezogen und kann für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 10% beschränkt und ein Abstand von der nächst gelegenen Traufe bzw. vom Dachrand von mindestens 3,0 m eingehalten wird.

## **3. Bauweise, Überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 1 bis 3 und 5 BauNVO)**

### **3.1 Abweichende Bauweise**

Zwischen dem SO<sub>3</sub> und GE<sub>2</sub> sind die Gebäude ohne Grenzabstand zu errichten.

### **3.2 Nebenanlagen**

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

## **4. Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind auf den überbaubaren und den gesondert dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen zulässig.

## **5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)**

Die Belastung der Grundstücksflächen mit Gehrechten erfolgt zugunsten der Allgemeinheit. Die Eigentümer der betroffenen Flächen haben eine dauerhafte und ganztägige Nutzung der Fußwegverbindungen zu dulden. Eine geringfügige Verschiebung der Fläche für Gehrecht ist zulässig.

GR 1: Fußweg zwischen Erdkauter Weg, denkmalgeschütztem Verwaltungsgebäude / Kastanienhain und Schiffenberger Weg

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

### **6.1 Grundstücksfreiflächen**

Mindestens 20% der Grundstücksflächen in Bereichen mit einer zulässigen GRZ-Ausnutzung bis 0,8 und mindestens 10 % der Grundstücksfläche in Bereichen mit einer zulässigen GRZ-Überschreitung bis 0,9 sind gärtnerisch zu gestalten.

Die Ablagerung östlich der geplanten Erschließungsstraße ist mittels eines geeigneten Durchwurzelungsschutzes zu schützen.

### **6.2 Extensive Dachbegrünung**

Mindestens 50% der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 8 - 10 cm vorzunehmen, der Abflussbeiwert muss 0,3 betragen.

## **7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)**

### **7.1 Straßenbegleitende Anpflanzungen**

In den gekennzeichneten Pflanzabschnitten entlang der Planstraße A Nord und Süd sowie nördlich des Sandkauter Wegen auf den privaten Gewerbegebietsflächen sind großkronige Laubbäume in angegebener Mindestzahl in einem Abstand von 15 - 20 m, gemessen vom Stamm aus, als Baumreihe zu pflanzen.

In den gekennzeichneten Pflanzabschnitten entlang des Erdkauter Weges sind großkronige Laubbäume in angegebener Mindestzahl in einem Abstand von 10 m, gemessen vom Stamm aus, als Baumreihe zu pflanzen.

Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm in einem Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> Raumvolumen zu setzen. Die Mindestbreite für Pflanzstreifen beträgt 2 m, die Mindestfläche für Baumscheiben beträgt 4 m<sup>2</sup> (2m x 2m).

Entlang der Planstraße A Süd sind beidseitig zwischen den zu pflanzenden Laubbäumen Laubgehölz-Hecken, mit einer Höhe von 80 bis 100 cm, zu pflanzen

Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Hecken müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neuanpflanzungen ersetzt werden.

Eine Artenauswahl befindet sich unter C.2.6.

### **7.2 Anpflanzungen auf Stellplatzflächen östlich der geplanten Erschließungsstraße**

Stellplatzflächen mit mehreren parallel zueinander verlaufenden Fahrgassen sind durch raumgliedernde Pflanzstreifen in einer Mindestbreite von 1,5 m zu unterteilen, die vor Überfahrten zu schützen sind. Diese sind mit standortgerechten Laubgehölz-Hecken, mit einer Höhe von 80 bis 100 cm, zu bepflanzen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Hecken sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Die Ablagerung östlich der geplanten Erschließungsstraße ist mittels eines geeigneten Durchwurzelungsschutz zu schützen.

Eine Artenauswahl befindet sich unter C.2.6.

### **7.3 Flächenhafte Anpflanzungen im Sondergebiet SO<sub>1</sub>**

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche sind in den angegebenen Pflanzabschnitten großkronige Laubbäume in einem Abstand von 10 – 15 m mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen.

Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume müssen vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neuanpflanzungen ersetzt werden.

Zudem sind pro 15 m<sup>2</sup> Anpflanzfläche je 3 heimische, standortgerechte Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 100 cm zu pflanzen.

Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Die Altablagerung ist mittels eines geeigneten Durchwurzelungsschutz zu schützen und mit mindestens 1,50 m Mutterboden abzudecken.

Eine Artenauswahl befindet sich unter C.2.6.

## **8. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)**

### **8.1 Kastanienhain**

Die im Plan gekennzeichnete Fläche zum Erhalt des Kastanienhains ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen der gleichen Art (*Aesculus hippocastanum* - Rosskastanie) wieder zu ergänzen. Die Ersatzpflanzungen sind mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm vorzunehmen.

### **8.2 Gehölzfläche**

Die im Plan gekennzeichnete Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Neuanpflanzungen wieder zu ergänzen. Ersatzpflanzungen von Bäumen sind mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm vorzunehmen.

Eine Artenauswahl befindet sich unter C.2.6.

## **Teil B: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 HBO**

(Satzung gemäß § 81 Abs.1 und Abs. 4 HBO i.V. m. §9 Abs.4 BauGB)

### **Rechtsgrundlagen**

Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.Juni 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010

#### **1. Dach- und Fassadengestaltung (§ 81 Abs.1 Nr.1 und 2 HBO)**

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade abgerückt werden.

Werden Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dächern vorgesehen, kann der Anteil der Fläche für die extensive Begrünung entsprechend reduziert werden.

Glänzende Materialien mit einem Reflexionsgrad > 50% und grelle Farben als Fassaden sind unzulässig.

#### **2. Werbeanlagen (§ 81 Abs.1 Nr. 2 HBO)**

Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen, Anlagen in greller Farbgebung, sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Im südöstlichen Geländebereich des SO<sub>1</sub> außerhalb der Anpflanzflächen ist ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 15,0 m zulässig. Die Ansichtsfläche darf 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Auf einem Grundstück ist eine Werbefahne je 3.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig, höchstens aber drei Werbefahnen an einem gemeinsamen Standort. Fahnenmasten dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8,0 m über Geländeoberfläche sein.

Werbeanlagen sind auf Dachflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen außer dem Bereich der Grundstückszufahrten unzulässig. An Fassaden sind Werbeanlagen und Leuchtreklamen nur bis 1 m unter Außenwandoberkante zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlage darf 3 % der Fassadenfläche, vor der sie geplant sind, nicht überschreiten.

#### **3. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)**

Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

#### **4. Einfriedungen (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen – Drahtgeflechte, Stabgitter, Streckmetall usw. – bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante inkl. nach innen abgewinkeltem Übersteigenschutz. Die Zäune sind mit Laubsträuchern abzupflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken.

Im Bereich der Baufelder SO<sub>2-4</sub> und GE<sub>1-2</sub> sind entlang der Grundstücksgrenze zur Planstraße A standortgerechte Laubgehölz-Hecken bis 1,20 m als Einfriedungen zulässig. Es ist darüber hinaus zulässig, Grundstückszufahrten durch Tore oder Schranken zu schließen.

## **Teil C: Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

### **1. Kennzeichnungen**

#### **1.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

Die im Zuge der Sanierung der Formsandhalde hergestellten Deponieabdichtungen, Böschungssicherungen, Drainageleitungen und Kontrollschächte sind bei Baumaßnahmen vor mechanischen Einwirkungen zu schützen. Änderungen hieran dürfen nur nach erfolgter Genehmigung durch die Altlastenbehörde, das Regierungspräsidium Gießen vorgenommen werden.

Die Funktionsfähigkeit dieser technischen Einrichtungen ist auch nach Beendigung der Baumaßnahmen zu gewährleisten. Vorhandene Kontrollschächte sind ggf. zu verlegen und höhenmäßig an das geplante Gelände anzugleichen. Sie müssen nach Beendigung der Baumaßnahmen frei zugänglich sein, so dass Probenahmen problemlos möglich sind.

Die nach Beendigung der Baumaßnahmen verbleibenden Böschungsbereiche sind entsprechend des Sanierungsbescheides des Regierungspräsidiums Gießen vom 30.07.1993 einzugrünen und zu pflegen. Die übrigen - neu zu schaffenden - Grünflächen im Bereich des Baugebietes sind, um den Wirkungspfad „Boden – Mensch“ zu unterbrechen, mit mindestens 0,5 m unbelastetem Mutterboden aufzufüllen.

Ggf. notwendige Auflagen zur Abdichtung der nicht überbauten Flächen erfolgen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

Sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Rahmen von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vor Ort von Beginn an durch einen sachkundigen unabhängigen Gutachter (umwelttechnische Fachbauleitung) zu überwachen und protokollieren zu lassen.

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung des Altstandortes können ggf. weitere umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden.

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. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

#### **1. Denkmalschutz (§ 2 Abs.1 HDSchG)**

Das „ehemalige Verwaltungsgebäude mit davor liegender Grünfläche und Kriegerdenkmal“ erfüllt die Voraussetzungen des § 2 Abs.1 HDSchG und ist daher als Kulturdenkmal ausgewiesen und ist in der Denkmaltopographie „Universitätsstadt Gießen“ eingetragen.

#### **2. Bodendenkmäler (§ 20 DSchG)**

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.

### 3. Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes und wird vom Kampfmittelräumdienst als „Bombenabwurfgebiet“ eingestuft. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine Boden eingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Nach Auskunft des KMRD sind bei Abbruchmaßnahmen keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

### 4. Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 'Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser' der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), 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. Vogelschutz

Zum Schutz von Vogelschlag an Glasfassaden sollten bereits im Vorfeld geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung von sog. Vogelschutzglas berücksichtigt werden.

### 6. Artenlisten

Als Baumarten werden empfohlen:

Acesculus spec.	Kastanie
Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Acer pseudoplatanoides	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia spec.	Linde

Zur Heckenpflanzung werden empfohlen:

:	Carpinus betulus	Hainbuche
	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball