



Textliche Festsetzungen

zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. G 54**  
**„HESSENHALLE“, 3. ÄNDERUNG**

(Teilgebiet westlich des Lehmweges)

Planungsstand

**Entwurf**

12.09.2014

**Stadtplanungsamt Gießen**

## Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

## Textliche Festsetzungen

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) Nr. 1 und (9) BauNVO sowie § 8 und 11 (1+2) BauNVO)**

##### Gewerbegebiete

- 1.1 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe 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 überbauten Flächen einnehmen sowie
  - bis zum Eintritt der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung genehmigte Einzelhandelsbetriebe.
- 1.2 In den Gewerbegebieten sind die allgemein zulässigen Tankstellen und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten unzulässig.
- 1.3 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

##### Sondergebiet „Ausstellungsfläche/Parken“

- 1.4 Das Sondergebiet „Ausstellungsfläche/Parken“ dient als Veranstaltungsfläche für Messen/Ausstellungen, Spezialmärkte und vergleichbare Veranstaltungen. Außerhalb dieser Zeiten dient das Sondergebiet auf seiner gesamten Fläche außerhalb der Anpflanzflächen zum öffentlichen Parken.
  - 1.4.1 Zulässige Veranstaltungen sind an maximal 50 Tagen pro Kalenderjahr:
    - Zeltveranstaltungen (Zirkus und Variete/Theater)
    - Open-Air-Veranstaltungen (Ausweichplatz für Jahrmärkte und Messen, Vorführungen/Aktionen mit Fahrrädern oder Modellautos)
    - Versammlungsplatz für Kundgebungen
    - Ausstellungen ohne Verkauf (aller Art, jedoch ohne lebende Tiere)
    - Börsen/Spezialmärkte (Mittelalterlicher Markt, Marktschreiertage, Antiquitäten- und Flohmarkt, Werkzeug- und Arbeitsmaschinenbörse)
  - 1.4.2 Die zulässigen Veranstaltungen auf dem Teilgrundstück Gemarkung Gießen Flur 38 Nr. 55/8 dürfen nur innerhalb der Tageszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr oder unter Berücksichtigung der Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz

gegen Lärm (TA Lärm) zu Seltenen Ereignissen (maximal an 10 Tagen im Kalenderjahr) durchgeführt werden.

- 1.4.3 Eine Bebauung ist ausschließlich durch ein Parkhaus/ eine Parkpalette innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und des angegebenen Nutzungsmaßes zulässig

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 (1) und 19 (4) BauNVO)**

- 2.1 Die festgesetzten Grundflächenzahlen in den Gewerbegebieten dürfen durch die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen nicht überschritten werden.
- 2.2 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrbahnkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen vor der Gebäudemitte auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite, bei senkrecht zur Erschließungsstraße stehenden Gebäude die südliche Seite.

## **3 Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 (1), (3) und (5) BauNVO)**

- 3.1 Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen ist bis zu 3,00 m durch Vordächer oder Treppen sowie bis zu 2,00 m durch untergeordnete Gebäudeteile, deren höchster Anschlusspunkt am Gebäude maximal 5,00 m über der Geländeoberfläche liegt, zulässig.
- 3.2 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen unzulässig.
- 3.3 Ausnahmsweise können notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen, soweit sie eine Größe von 30 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt nicht überschreiten, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

## **4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Mit Ausnahme von Fußwegen und Feuerwehrezufahrten sind die Bau- und Stellplatzflächen nur über die festgesetzten Zufahrtsbereiche zu erschließen.

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

- 5.1 In den Gewerbegebieten sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Anpflanzgebote sind dabei anrechenbar.

- 5.2 Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.
- 5.3 Der im Zusammenhang mit Bauvorhaben anfallende Oberboden ist zu sichern und nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück wieder aufzutragen.

## **6 Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

- 6.1 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Bepflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten:
- 6.1.1 Auf den mit A gekennzeichneten Flächen sind im Abstand von höchstens 12,00 m Laubbäume der Artenliste 2 (vgl. Hinweise D IV) zu pflanzen. Grenzt die Fläche an die Straße „An der Hessenhalle“, sind Platanen (*Platanus spec.*) zu verwenden (Qualität: Hochstamm 3-mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm). Die Restflächen sind mit Rasen, Stauden oder Gehölzen zu begrünen.
- 6.1.2 Auf den mit B gekennzeichneten Flächen ist ein geschlossener Gehölzbestand mit mindestens 80 % standortheimischer Gehölzarten (Artenliste 1 und 2 unter D IV) zu entwickeln.
- 6.2 Dächer mit einer Neigung von weniger als 5 % sind zu einem Anteil von mindestens 60 % fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Staffel- und Technikgeschosse sowie auf dem Dach angebrachte Solaranlagen.

## **B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 81 (1) Nr. 1, 2 und 3 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)**

### **1 Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden (§ 81 (1) Nr. 1 und 2 HBO)**

- 1.1 Zulässig sind Flachdächer und bis zu 25° (alter Teilung) geneigte Sattel- sowie Pultdächer.
- 1.2 Dachaufbauten sind in Grau- oder hellen Blautönen sowie mit einem Reflexionsgrad < 25 % zu gestalten.
- 1.3 Die Fassaden von Gebäuden sollen im Abstand von 20,00 m durch geeignete Maßnahmen (z.B. Vor- und Zurückspringen der Fassadenelemente, farbliche Gestaltung, Fallrohre, etc.) vertikal gegliedert werden.

- 1.4 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen nicht außerhalb der Dachflächen liegen und ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade abgerückt werden.

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

- 2.1 Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2.2 Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2,00 m<sup>2</sup> sein.
- 2.3 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach den Außenmaßen zu ermitteln.
- 2.4 Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Gewerbegebiet GE 1 ist ein Werbepylon außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, der nach Straßenrecht bestehenden 20/40 m Bauverbotszone der Heuchelheimer Straße/L 3020 und den Schutzabständen der Freileitungen zulässig, wenn dieser nicht höher als 10,00 m über der Geländeoberfläche und die straßenseitige Breite nicht größer als 0,60 m ist.
- 2.5 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu 5,00 m über der Geländeoberfläche zulässig. Die Höhe dieser Werbeanlagen darf nicht größer als 0,60 m sein.
- 2.6 Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

## **3 Grundstückseinfriedungen (§ 81 (1) Nr. 3 HBO)**

- 3.1 Grundstückseinfriedungen entlang der Rodheimer Straße sind unzulässig.
- 3.2 An sonstigen Straßen, Plätzen und Wegen sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig, wenn diese als Hecken oder mit Zaunhinterpflanzungen ausgeführt werden und der Abstand des Zaunes zur Bodenoberfläche mindestens 0,10 m beträgt.

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

Abfall-Sammelstandorte sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren, durch Anpflanzungen zu begrünen oder durch mit mehrjährigen Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

**C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen  
(§ 9 (6) BauGB)**

**1 Überschwemmungsgebiet**

Der räumliche Plangeltungsbereich liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Lahn. Gemäß § 46 (3) HWG sollen Vorkehrungen getroffen und ggf. auch bautechnische Maßnahmen vorgenommen werden, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.

Es wird empfohlen, haustechnische Anlagen oberhalb einer Höhe von 159,00 m über N.N. zu errichten und Räume unterhalb dieser Höhe gegen anstehendes Druckwasser abzusichern (z.B. mit einer weißen Wanne).

**2 Wasserwirtschaftlicher Hinweis**

Gemäß § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen 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.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

**3 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.

**4 Denkmalschutz**

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinfestsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste, usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 (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.

## 5 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. 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 4,00 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau, usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

## 6 Begrünung der Grundstücksfreiflächen/ Artenempfehlungen

### Artenliste 1

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i> ‚Paul’s Scarlett‘
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> und <i>laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holzapfel	<i>Malus silvestris</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Maulbeerbaum	<i>Morus alba</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Hundsrose	Rosa canina
Weiden	Salix spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Eibe	Taxus baccata
Ulme	Ulmus carpinifolia
Echter Schneeball	Viburnum opulus
Obstbäume, Zieräpfel und Zierkirschen in Sorten	

## Artenliste 2

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Platane („An der Hessenhalle“)	Platanus x acerifolia
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata
Holländische Linde	Tilia x europaea

Mindestgröße: Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 oder Heister zweimal verpflanzt, 250-300 cm hoch