

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Nr. G3/02 für das Areal „Rivers Barracks“

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), und Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.08.1993 (BGBl. I S. 158).

§ 87 Abs. 1 und 2 Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I Nr. 32 S. 655) in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeverordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1993 I S. 534).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Nr. 4, 5, 9; § 8 BauNVO)

Für die bestehenden Gebäude der ehemaligen Kasernenunterkünfte (GE 1) sind nur Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen zulässig. Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für soziale Zwecke und Vergnügungsstätten zugelassen werden. Der Betrieb einer Autolackiererei wird in den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (2), Nr. 4 BauNVO)

Die Gebäude in den Gewerbegebieten dürfen das angegebene Maß GH als maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die durchschnittliche Höhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

In dem Gewerbegebiet GE 5 kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe GH ausnahmsweise um weitere 2,5 m überschritten werden, wenn die Belange des Denkmalschutzes gewahrt bleiben.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in den Gewerbegebieten GE 6, 7 und 8 darf gemäß § 17 (2) BauNVO durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis höchstens 0,9 überschritten werden.

Die hinteren Baugrenzen in den Gewerbegebieten GE 2 und 3 entsprechen der Bauverbotszone des § 9 Abs. 1 FStrG (40 m entlang der BAB 485, gemessen jeweils vom äußeren befestigten Fahrbahnrand). In dieser Bauverbotszone sind Hochbauten aller Art sowie Werbeanlagen unzulässig.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

- entfällt

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Grundstücksfreiflächen

Mindestens 10 % der Flächen der Baugrundstücke mit einer GRZ von 0,9 und 20 % der Bauflächen mit einer GRZ von 0,8 sind zu begrünen, wobei schon vorhandene Vegetationsflächen nach Möglichkeit vorrangig zu erhalten sind. Entsiegelungen und Begrünungen sind vorrangig zusammenhängend, in Verbindung mit vorhandenen Vegetationsflächen und nach Möglichkeit auf den Waldabstandsflächen vorzunehmen.

Mind. 50 % der Grundstücksfreiflächen sollen mit Gehölzen der Artenliste 2 bepflanzt werden.

Im Gewerbegebiet GE 7 kann die unter 4.6 genannte Dachflächenbegrünung bis zu max. 50 % auf die zu begrünende Fläche (Grundstücksfreifläche) angerechnet werden.

Der Paradeplatz ist zur Hälfte als Grünfläche zu gestalten. Dabei sind Bäume gemäß den Artenlisten zu verwenden. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Über die Neuanlage des Paradeplatzes ist mit dem Denkmalschutz Einvernehmen zu erzeugen.

4.2 Öffentliche und private Stellplätze

Je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 3 zu pflanzen. Einzelne Baumscheiben sind mit einer Fläche von mind. 6 qm anzulegen, die Mindestbreite von Pflanzstreifen beträgt 2 m.

4.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der vorhandene Bewuchs mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf nur in dem Umfange beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist.

4.4 Wege, Plätze, Feuerwehrezufahrten

Mit Ausnahme von schon befestigten (asphaltierten oder betonierten) Flächen sind Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Zufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden, in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen.

4.5 Fassadenbegrünung

Gebäudefassaden mit Ausnahme von Glasfassaden, die eine geschlossene Wandfläche von mehr als 5 m Breite oder mehr als 50 m² Fläche aufweisen, sind entsprechend zu begrünen.

4.6 Dachflächenbegrünung

Mindestens 50 % der Dachflächen von Flachdächern oder flach geneigten Dachformen bis zu einer Neigung von 25 Grad sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, wobei der maximale Abflusswert 0,3 betragen muss. Mind. 50 % der Begrünung sind mit Grasarten der Magerrasengesellschaft vorzunehmen.

4.7a Bestimmungen von Maßnahmen zu den festgesetzten Ausgleichsflächen

M 1: Ergänzung der vorhandenen Baumreihe mit Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*), die im Abstand von mind. 10 m zu pflanzen sind.

M 2: a) Entsiegelung der überbauten und versiegelten Flächen
 b) Anlage einer Sukzessionsfläche
 c) Die durch Sukzession entstandenen Gehölze sind alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen

M 3 A: Anlage einer Grünfläche mit mindestens 50 % Gehölzanteil gemäß Artenliste 1 und 2

Die Pflanzungen sind vorrangig in Gehölzgruppen mit einem maximalen Durchmesser von 20 m vorzunehmen. In den Randbereichen ist die Anlage extensiver Entwässerungsmulden zulässig.

M 3 B: Anlage einer flächenhaften Gehölzpflanzung gemäß Artenliste 1 und 2.

Die Gehölze sind alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Der Spitzbunker ist rundum mit Efeu zu begrünen.

M 4: a) Entsiegelung der Umfahrungsstraße.

b) Anlage von einzelnen Gehölzgruppen gemäß Artenliste 2, die nicht mit dem Wald direkt verbunden sind

c) Entwicklung der Intensivrasenfläche zu extensiven Grünland

M 5: a) Anlage von Blocksteinschüttungen an den Beckenrändern

b) Anlage von Sukzessionsflächen durch Aufbrechen der Betondecke und Aufbringen von mageren Bodensubstraten

c) Herstellung von Überflutungsbereichen durch Aufbrechen und Erweitern des Beckenrandes

d) Dem Zulauf des Rückhaltebeckens ist ein Ölabscheider vorzuschalten

e) Errichtung von Amphibienschutzzäunen zum nördlich bebauten Gelände

f) Herstellung von Durchlässen für Kleinsäuger

M 6: a) Entsiegelung der Notausfahrt

b) Entwicklung zu Feuchtgrünland

4.7 b) Zuordnung von Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen

Z0: Die mit „Z0“ bezeichneten Flächen und die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen nach 4.7a) werden gemäß § 8a (1) Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz den öffentlichen Erschließungsanlagen für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

ZA: Die mit „ZA“ bezeichneten Flächen und die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen nach 4.7a) werden gemäß § 8a (1) Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 11 für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

4.8 Behandlung vorhandener und geplanter Vegetationsflächen

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu gestalten und extensiv zu pflegen. Die Gras- und Krautvegetation ist durch 1-2malige Mahd (1. Schnitt Mitte Juni) zu pflegen. Bei der Unterhaltung und extensiven Pflege der Flächen ist der Einsatz von Düngemittel und Bioziden nicht gestattet.

4.9 Anpflanzflächen

Die Anpflanzfläche im Gewerbegebiet GE 7 ist zu entsiegeln und mit einer Baumreihe (Abstand der Bäume 10 m) gemäß Artenliste 3 zu bepflanzen.

4.10 Artenlisten

Artenliste 1

Bäume für Gehölzpflanzungen:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Erle
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
chen	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Populus tremula</i>	Aspe
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>orbis torminalis</i>	Elsbeere
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Tilia cordata</i>	Winderlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Artenliste 2

Sträucher für Gehölzpflanzungen:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Weißdorn
<i>Daphne mezereum</i>	Seidelbast
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhüt-
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rosa arvensis</i>	Feldrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Ribes sylvestris</i>	Waldjohannis-
	beere

Die Gehölze müssen einen Stammumfang von mind. 14 cm haben

Alle Gehölze müssen mind. zweimal verpflanzt und mind. 100 cm hoch sein. Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 14 cm haben. Ausnahme: Bei der Maßnahme M 3 B können anstelle von Holzstämmen zweimal verpflanzte Heister genommen werden.

Artenliste 3

Einzelbäume:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphylloa</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Der Stammumfang von Straßenbäumen, Bäumen auf Stell- und Lagerplätzen und in den Grundstücksfreiflächen muss mind. 18 cm betragen

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

Die Belastung der Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten folgender Versorgungsträger:

L1 - Stadt Gießen (Regenwasserkanal)

L2 - Stadt Gießen (Abwasserkanal)

L3 - Stadtwerke Gießen (Wasserleitung)

Beim Anpflanzen von Bäumen ist ein Abstand von 2,50 m von den Wasserleitungen und Kanälen einzuhalten.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Satzungen gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1, 3, 4 und 5 sowie Abs. 2 Nr. 2, 3, 4 und 5 sowie Abs. 4 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung von 20.12.1993, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.1994 (BVBl. Bl. I S. 775).

1. Gestaltungsfestsetzungen nach (§ 87 (1) HBO)

- 1.1 Einfriedungen (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)

Alle Einfriedungen mit Ausnahme des Amphibienschutzaunes entlang der Panzerwaschanlage müssen eine Maschenweite von mindestens 5 cm und eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm aufweisen.

- 1.2 Werbeanlagen auf Baugrundstücken (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind auf Dachflächen unzulässig. Plakattafeln sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

- 1.3 Zusätzliche Werbeanlagen (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)

Jeweils zwei gemeinsame Werbeanlagen sind an den beiden Hauptzufahrten zum Gewerbegebiet zulässig. Sie dürfen die Höhe von 15 m und die Ansichtsfläche (Abwicklung) von 150 m² nicht überschreiten. Ein gemeinsamer Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 20 m kann auf der Verkehrsinsel in der südöstlichen Ecke errichtet werden. Eine zweite Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 20 m ist im Bereich der Kreuzung der südwestlichen Ecke des Plangebietes möglich. Der Einsatz von Lasertechnik ist unzulässig. Zur Beleuchtung der Werbeanlagen sind Natrium - Hochdrucklampen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in der zweiten Nachthälfte bis 5 Uhr morgens auszuschalten.

- 1.4 Dachform/Dachneigung (§ 87 (1) Nr. 1 HBO)

In allen Baugebieten sind nur Flachdächer und flach geneigte Dachformen bis zu einer Neigung von 25 Grad zulässig. Auf- und Anbauten aus Glas oder vergleichbaren Materialien sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung können die festgesetzte maximale Dachneigung überschreiten. Nicht begrünte Dachflächen (mit Ausnahme Satz 2), sind mit hellen, nicht glänzenden Materialien mit einer geringen Wärmespeicherkapazität zu decken, deren Hellbezugswert über 50 % liegt.

- 1.5 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 87 (1) Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder gegenüber dem allgemeinen Kundenverkehr abzuschirmen.

2. Wärmeversorgung (§ 87 (2) Nr. 2 HBO)
Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten besteht Anschluss- und Benutzungspflicht an die Fernwärmeversorgung.

3. Behandlung und Verwendung von Niederschlagswasser (§ 87 (2) Nr. 3 HBO)
Das anfallende Niederschlagswasser der unbegrünten Dachflächen ist im Rahmen eines Bewirtschaftungsplanes zu nutzen. Großflächige Versickerung ist nicht möglich.

C KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Bei der gesamten, als altlastenverdächtig gekennzeichneten Fläche, handelt es sich um eine ehemals militärisch genutzte Fläche. Durchgeführte Untersuchungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser haben ergeben, dass das gesamte Gelände aus umwelttechnischer Sicht grundsätzlich bebaubar ist. Auf einzelnen Flächen sind jedoch vorherige Sanierungsmaßnahmen erforderlich.
2. Radwegplanung Licher Straße
Die Radwegplanung des Amtes für Straßen und Verkehrswesen wurde nachrichtlich übernommen. Das Planfeststellungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen, die Führung des 2,5 m breiten Radweges im Plangebiet ist mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen allerdings abgestimmt.
3. Bodenaushub (§ 87 (2) Nr. 4 HBO)
Der anfallende unbelastete Mutterboden und unbelastete Bodenaushub sind voneinander zu trennen und soweit als möglich auf den Baugrundstücken selbst oder im sonstigen Geltungsbereich zu verwenden, soweit dadurch keine zusätzlichen Eingriffe in die vorhandenen zu erhaltenden Biotopstrukturen verursacht werden.
4. Abfallrechtlicher Hinweis (§ 5 HAAltlastG)
Im gesamten als altlastenverdächtig gekennzeichneten Bereich sind gemäß der Verfügung des RP vom 27.09.1996 sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist anfallender Erdaushub gemäß 1. Verwaltungsvorschrift Erdaushub/Bauschutt zu untersuchen. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt des RP Gießen in der jeweils neuesten Fassung zur Überwachung von Abbruch- und Aushubarbeiten auf kontaminierten Flächen sowie zur Entsorgung dabei anfallender Materialien zu beachten.
5. Altlastenrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Hinweis (§ 5 HAAltlastG)
Im Baugenehmigungsverfahren sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und über die Altlastenbehörde (RP Gießen) das Wasserwirtschaftsamt Marburg zu beteiligen.
6. Hinweis auf Leitungen und Trassen im Plangebiet
Am nördlichen Planrand verläuft eine Fernwärmeleitung (2 x DN 150) der Stadtwerke Gießen.
7. Stollen, Schächte und Gräben
Im südlichen Waldgebiet liegen ungesicherte Schächte, eine Ruine und Eingrabungen. Sie sind vom Eigentümer zu sichern.

8. Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verfahren.
9. Sicherung von Bodendenkmälern (§ 20 HDSchG)
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abtl. Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.