



**Textliche Festsetzungen zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. GI 03/15  
„Bergkaserne II“**

**(Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnanlage am Kugelberg)**

Planstand:

- SATZUNG -

**30.07.2013**

## **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).

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 12 BauGB, § 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 u.6 BauNVO)**

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zulässig:

- eine Wohnanlage aus drei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen, Keller- und Staffelgeschoss für maximal 20 Wohneinheiten,
- freiberufliche Nutzungen an Stelle von maximal zwei Wohneinheiten,
- die notwendigen Stellplätze, auch als Sammel-Carport, innerhalb der festgesetzten Teilflächen sowie die Fahrradabstellplätze und Abfall-Sammelbehälter; alternativ ist auch eine Tiefgarage innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **II. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 und 21 a BauNVO)**

1. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,50 überschritten werden.
2. Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl anzurechnen, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel nicht mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen.
3. Bei Errichtung baulicher Anlagen mit einer Attika gilt diese als Oberkante.

### **III. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)**

1. Auf der westlichen Seite des Plangebietes sind 5 Säuleneichen (*Quercus robur fastigiata* „Koster“) mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm in einem Regelabstand von 8,00 m zu pflanzen. Eine Verschiebung der Pflanzstandorte entlang der Pflanzachsen ist wegen Leitungslagen und Zugängen bis zu 5,00 m zulässig, wenn ein Abstand von höchstens 15,00 m zwischen den Pflanzstandorten eingehalten wird.
2. Die auf der nördlichen Seite des Plangebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A 1 sind ebenerdig mit Schnitthecken auszugestalten. Die Böschungsstützmauerabschnitte sind mit Kletterpflanzen gemäß der Artenempfehlung in Kap. C IV. zu begrünen.
3. Im Bereich der auf der nordöstlichen Seite des Plangebietes festgesetzte Fläche zum Anpflanzen mit der Bezeichnung A 2 ist unter Verwendung von standortgerechten und einheimischen Sträuchern und mindestens einem, einheimischen großkronigen Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16 cm eine Gehölzgruppe anzulegen.
4. Die zu erhaltenden Einzelbäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust durch die gleiche Baumart oder eine Art aus der unter C IV. aufgeführte Liste zu ersetzen.

5. Hof- und Lagerflächen sowie Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
6. Für die festgesetzte Dachbegrünung sind pflegeextensive Saadmischungen aus einheimischen, standortgerechten und Trockenheit tolerierenden Gräsern und Kräutern zu verwenden.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSSATZUNG**

**(§ 81 Abs. 1 und 3 Hessische Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **I. GESTALTUNG VON DÄCHERN (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**

1. Es sind nur Flachdächer (mit einer Neigung von nicht mehr als 5° alter Teilung) zulässig.
2. Die Dächer aller Gebäude eines Grundstückes sind in ihrer Gestaltung und Neigung einander anzupassen.
3. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind zulässig, wenn sie entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden.

### **II. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

1. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Wege oder Grünflächen sind nur als offene Einfriedungen oder Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 1,20 m zulässig. Zäune sind mindestens 0,30 m von der straßenseitigen Grenze abzurücken und in eine Hecke zu integrieren.
2. Grundstückseinfriedungen müssen das Durchwandern für Kleintiere ermöglichen.

## **C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

### **I. ALTLASTENKENNZEICHNUNG**

Für die gekennzeichnete Fläche der ehemaligen Bergkaserne wird die Wahrscheinlichkeit einer aus der ehemaligen Nutzung resultierenden Umweltbeeinträchtigung als sehr hoch (Branchenklasse 5) eingeschätzt.

Für das Baufeld im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen aufgrund vorhandener Gutachten Hinweise über bodenschutz- und altlastenrelevante Beeinträchtigungen vor (ehemaliges Kanisterlager für Treib- und Schmierstoffe). Aufgrund möglicher lokaler Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser werden vertiefende und auf die geplante Wohnbebauung abgestimmte Untersuchungen empfohlen.

Auf die einschlägigen altlasten- und abfallrechtlichen Bestimmungen bezüglich Abbruch- und Aushubüberwachung, Anzeige- und Untersuchungspflicht sowie das Beteiligungserfordernis des Amtes für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und des Regierungspräsidiums Gießen/Abteilung Umwelt bei allen Bauvorhaben wird hingewiesen.

## II. KAMPFMITTELBELASTUNG

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4,00 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittlräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

## III. WASSERWIRTSCHAFTLICHER HINWEIS

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von 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 unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnahe 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 Abs. 2 WHG).

## IV. EMPFEHLUNG ZU PFLANZQUALITÄT UND -ARTEN

Für die Anlage der Eingrünung von Stellplätzen auf den Privatgrundstücken sind einheimische Laubgehölze nach Pflanzliste zu verwenden.

Es wird empfohlen, Pflanzgut aus der Region zu verwenden (beispielsweise über Forstbauschulen).

Bei Baumgehölzen sind mehrfach verpflanzte Stammbüsche bzw. Hochstämme mit mindestens 16 cm Stammumfang zu verwenden.

### BÄUME:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Walnuß (*Juglans regia*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Säulen-Eiche (*Quercus robur fastigiata* « Koster »)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)  
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)  
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)  
einheimische, hochstämmige Apfel-, Birnen- und Kirschbäume

### STRÄUCHER:

Sal-Weide (*Salix caprea*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hunds-Rose (*Rosa canina*)  
Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*)  
Wein-Rose (*Rosarubiginosa*)

GEEIGNETE KLETTERPFLANZEN ZUR GEBÄUDEBEGRÜNUNG:

Selbstklimmer: Efeu (*Hedera helix*)  
Selbstkletternder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

Schlänger: Waldrebe (*Clematis vitalba*)  
Geißschlinge (*Lonicera caprifolium*)