



**Textliche Festsetzungen zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Nr. GI 03/04

„Bergkaserne I“

**(Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnen und Handel am
Kugelberg)**

Planstand:

28.02.2012

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).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zulässig:
 - 1.1 Auf der Fläche für den Lebensmittelmarkt ist ein Lebensmittelmarkt mit max. 900 m² Verkaufsfläche (siehe 1.5) und max. 10% Randsortiments-Anteil (Nonfood) an der genehmigten Verkaufsfläche zulässig,
 - 1.2 Auf der Fläche für den Getränkemarkt ist ein Getränkefachmarkt mit max. 400 m² Verkaufsfläche (siehe 1.5) und max. 15% Randsortiments-Anteil an der genehmigten Verkaufsfläche zulässig,
 - 1.3 Auf der Fläche für Stellplätze sind die für die in den Punkten 1.1 und 1.2 aufgeführten Einzelhandelsbetriebe erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze, Abstellplätze, eine Transformatorenstation und die Nutzung des Spitzbunkers (innen liegende Nutzflächen) für Veranstaltungen der Einzelhandelsbetriebe im Plangeltungsbereich zulässig,
 - 1.4 Auf der Fläche für eine Wohnanlage sind zwei Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen, Staffelgeschoss und Tiefgarage für maximal 40 Wohneinheiten zulässig.
 - 1.5 Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist, einschließlich
 - der Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände,
 - des/der Ein- und Ausgangsbereiche/s mit Windfang,
 - in das Gebäude integrierter Läden oder Kioske,
 - der Kassenzone und dem Kassenvorraum,
 - von Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden,
 - Lagerflächen, die gleichzeitig dem Verkauf dienen, und Aufstellflächen für Einkaufswagen innerhalb des Gebäudes oder unter dem Vordach im Eingangsbereich.
2. Im Mischgebiet
 - 2.1 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig,
 - 2.2 werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

1. Die im Mischgebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bei geplanten Wohngebäuden bis zu einer GRZ von 0,70, ansonsten bis zu einer GRZ von 0,80, 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 1,80 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

III. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

1. Auf den mit abweichender Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude in offener Bauweise mit mehr als 50,00 m Gebäudelänge zulässig.
2. Die festgesetzten Baulinien können bis zu einer Tiefe von 1,00 m unterschritten werden, wenn die Gesamtbreite der Rücksprünge höchstens 1/3 der Breite der jeweiligen Außenwand beträgt.

IV. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

1. Nebenanlagen, Garagen oder Carports sind im Plangeltungsbereich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Im Mischgebiet ist pro angefangene 6 Stellplätze ein kleinkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
3. Die Anlage von Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes ist im Umfang gemäß Festsetzung A II.1 zulässig.

V. MASSNAHMEN FÜR BEPFLANZUNGEN sowie FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)

1. Entlang der Grünberger Straße (Südseite) und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße (Ostseite) sind standortgerechte, großkronige, einheimische Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm in einem Regelabstand von 10,00 m zu pflanzen. Außerhalb von Pflanzflächen sind entweder Baumscheiben von mind. 6,00 m² pro Baum oder ein durchlaufender Pflanzstreifen von mind. 2,50 m Breite anzulegen und dauerhaft gegen Überfahren zu sichern. Eine Verschiebung der Pflanzstandorte entlang Pflanzachsen bis zu 5,00 m wegen Leitungslagen und Zugängen ist zulässig, wenn ein Abstand von max. 15,00 m eingehalten wird.

2. Die Gehölzbestände in der zur Erhaltung festgesetzten Fläche sind dauerhaft zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang zu ersetzen.
3. Abgängige oder aus anderen Gründen zu fällende Bäume sind am selben Ort oder in räumlicher Nähe zu ersetzen. Dabei ist die gleiche Baumart oder eine Art aus der unter D III. aufgeführten Liste zu verwenden.
4. Private Wege, Hof- und Lagerflächen sowie Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine oder grobfugiges Pflaster im Sandbett) auszuführen.
5. Für die festgesetzte Dachbegrünung sind pflegeextensive Saatmischungen aus einheimischen, standortgerechten und Trockenheit tolerierenden Gräsern und Kräutern zu verwenden.
6. Im Mischgebiet sind bei mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken ein Anteil von 25 %, ansonsten von 15 % der Grundstücksfläche unbefestigt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.
6. Für die festgesetzten Anpflanzflächen wird die Verwendung von Bäumen I. und II. Ordnung sowie Strauchpflanzungen gemäß der Pflanzliste unter D. III vorgeschrieben.

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 Sattel- und Flachdächer zulässig. Die Dächer einer Hausgruppe oder der Bebauung eines Baugrundstückes sind aneinander anzupassen.
2. Satteldächer sind mit einer Neigung von 25° bis 45° auszuführen. Flachdächer dürfen eine Neigung von nicht mehr als 5° (jeweils alte Teilung) haben.
3. Dacheindeckungen sind in roten oder grauen Farbtönen zulässig.
4. Glänzende Materialien auf Dächern mit einem Reflexionsgrad von mehr als 50% sind unzulässig.
5. Dachaufbauten sind auf maximal 1/3 der Breite der jeweiligen Gebäudeaußenwand zu beschränken.

II. ANLAGEN FÜR DIE NUTZUNG VON SOLARENERGIE (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn sie auf geneigten Dächern nicht aufgeständert werden oder auf Flachdächern entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der

nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden.

III. WERBEANLAGEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 7 HBO)

1. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
2. Freistehende Werbeanlagen sind nur entlang der Grünberger Straße bis zu einem Abstand von max. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie sowie auf den im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgewiesenen Standorten zulässig.
3. Auf den im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgewiesenen Standorten für Werbeanlagen sind an der Grünberger Straße ein Werbepylon mit maximal 8,00 m Höhe über Geländeoberkante und max. 4,00 m² Ansichtsfläche sowie beidseits der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt je zwei Fahnen mit max. 8,00 m Höhe zulässig.
4. An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.
5. 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 ihren Außenmaßen zu ermitteln.
6. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens bis zu 5,00 m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.

IV. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

1. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Wege oder Grünflächen sind nur als offene Einfriedung oder als Hecke ausgeführt und bis zu einer Höhe von 1,20 m, ausnahmsweise im Falle besonderer Sicherheitsanforderungen bis 1,50 m, zulässig.
2. Grundstückseinfriedungen müssen in geeigneter Form das Durchwandern für Kleintiere ermöglichen.

C WASSERRECHTLICHE SATZUNG (§ 37 Abs. 4 Satz 2 HWG)

Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser von nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichteten Gebäuden ist in Anlagen zur Regenwassernutzung aufzufangen, die nach dem Ertrag und dem Bedarf zu bemessen sind, so fern eine grundstücksbezogene Versickerung nicht vorgesehen wird.

D 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 eingeschätzt.

Für das Baufeld im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen aufgrund vorhandener Gutachten keine konkreten Hinweise über bodenschutz- und altlastenrelevante Beeinträchtigungen vor. Ein fachgutachterlich begleiteter Ausbau zweier unterirdischer Tanks der ehemaligen Tankstelle sowie eine Baugrunduntersuchung wurden durchgeführt. Jedoch sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen. 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 Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

III. EMPFEHLUNG ZU PFLANZQUALITÄT UND -ARTEN

Für die Anlage der Eingrünung von Stellplätzen sowie der Privatgrundstücke sind einheimische Laubgehölze nach Pflanzliste zu verwenden.

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

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*)
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 GEBÄUDEBEGRÜ-
NUNG:

- Selbstklimmer: Efeu (*Hedera helix*)
Selbstkletternder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Schlinger: Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Geißschlinge (*Lonicera caprifolium*)

