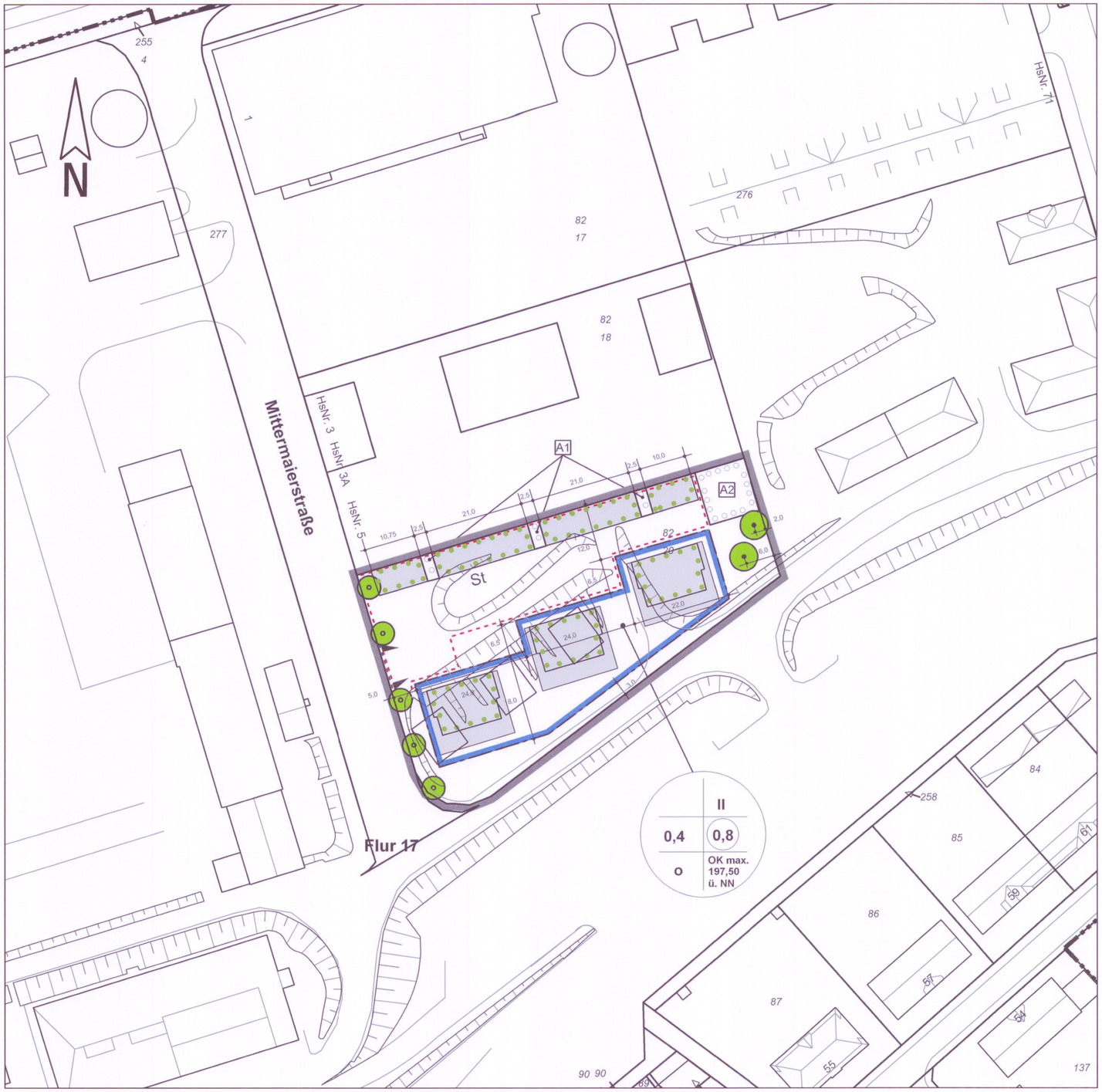


Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung und gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

- Werteschablone (II / 0,4 / 0,8 / o / OK)
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß)
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- o — Bauweise (offen)
- OK — Oberkante baulicher Anlagen
- Baugrenze
- Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche Einfahrtsbereich
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze und Sammelcarports
- Bäume (Anpflanzen)
- Bäume (Erhalten)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- A1 — siehe Textfestsetzung A III.2
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (entspricht Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungplanes)
- Dachbegrünung

Katastergrundlage
Stadtgrundkarte Gießen, Stand : August 2013

Rechtsgrundlagen Textliche Festsetzungen

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

Textliche Festsetzungen

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 Saatmischungen 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 Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

III. WASSERWIRTSCHAFTLICHER HINWEIS
Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² 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 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 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 Forstbaumschulen).
Bei Baumgehölzen sind mehrfach verpflanzte Stammbüsche bzw. Hochstämme mit mindestens 16 cm Stammumfang zu verwenden.

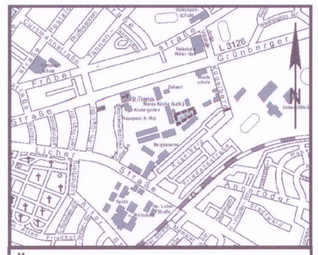
BÄUME:
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Walnuß (*Juglans regia*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Säulen-Eiche (*Quercus robur fastigiata « 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 (*Coryllus 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 (*Partheno-cissus quinquefolia*)
Schlinger: Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Geißschlinge (Lonicera capri-folium)

Übersichtsplan



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 13.12.2007
GIESSEN, DEN 13.09.2013
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 15.12.2007 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 13.09.2013
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BÜRGERBETEILIGUNG
A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 15.01. BIS 02.02.2008
GIESSEN, DEN 13.09.2013
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 12.06 BIS 18.07.2008
GIESSEN, DEN 13.09.2013
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

ERNEUTER EINLEITUNGS UND-ANNAHMEBESCHLUSSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 16.05.2013
GIESSEN, DEN 13.09.2013
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 25.05.2013 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 13.09.2013
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 04.06.2013 BIS EINSCHLIESSLICH 04.07.2013 DURCHGEFÜHRT.
GIESSEN, DEN 13.09.2013
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE ZUM ENTWURF
vom 04.06.2013 bis 12.07.2013
GIESSEN, DEN 13.09.2013
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 12.09.2013
GIESSEN, DEN 13.09.2013
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

AUSGEFERTIGT AM 13.09.2013
GIESSEN, DEN 13.09.2013
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 14.09.2013 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.

RECHTSKRÄFTIG SEIT 14.09.2013

M. 1 : 500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50
Meter

Gießen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr.GI 03/15

Gebiet: " Bergkaserne II"
Vorhaben- und Erschließungsplan
" Wohnanlage Ambiente "

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: HN Gezeichnet: GE

Stand: August 2013

Aufgestellt im Vorentwurf:
Geändert zum Entwurf:
Geändert zum Satzungsbeschluss:
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand