



Rechtsgrundlagen Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (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

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

- Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zulässig:
 - 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.
 - Auf der Fläche für den Getränkemarkt ist ein Getränkemarkt mit max. 400 m² Verkaufsfläche (siehe 1.5) und max. 15% Randsortiments-Anteil an der genehmigten Verkaufsfläche zulässig.
 - Auf der Fläche für Stellplätze sind die für die in den Punkten 1.1 und 1.2 aufgeführten Einzelhandelsbetriebe erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze, Abstellplätze, eine Transformatorstation und die Nutzung des Sitzbunkers (Innen liegende Nutzflächen für Veranstaltungen der Einzelhandelsbetriebe im Plangeltungsbereich zulässig).
 - Auf der Fläche für eine Wohnanlage sind zwei Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen, Stoffelgeschoss und Tiefgarage für maximal 40 Wohneinheiten zulässig.
- 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 Ausgangsbereichs/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.
- 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.

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

- 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.
- Garagegeschosse 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.

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

- Auf den mit abweichender Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude in offener Bauweise mit mehr als 50,00 m Gebäudelänge zulässig.
- 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.

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

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

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)

- Entlang der Grünberger Straße (Südseite) und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Planstraße (Ostseite) sind standortgerechte, großkronige, einheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang 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 Leitungslogen und Zugängen ist zulässig, wenn ein Abstand von max. 15,00 m eingehalten wird.
- Die Gehölzbestände in der zur Erhaltung festgesetzten Fläche sind dauerhaft zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang zu ersetzen.
- Abgängige oder aus anderen Gründen zu fallende 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.
- Private Wege, Hof- und Lagerflächen sowie Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine oder grabfülliges Pflaster im Sandbett) auszuführen.
- Für die festgesetzte Dachbegrünung sind pflegeextensive Saatmischungen aus einheimischen, standortgerechten und Trockenheit tolerierenden Gräsern und Kräutern zu verwenden.
- Im Mischgebiet sind bei mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken ein Anteil von 25 %, ansonsten von 15 % der Grundstücksfläche unbefestigt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.
- Für die festgesetzten Anpflanzflächen wird die Verwendung von Bäumen I. und II. Ordnung sowie Strauchpflanzungen gemäß der Pflanzliste unter D. III vorgeschrieben.

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

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

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

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

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn sie auf geeigneten Dächern nicht aufgeständert werden oder auf Flachdächern entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden.

Textliche Festsetzungen

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

- Werbeanlagen mit gleitend, wackelnd oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- Freistehende Werbeanlagen sind nur entlang der Grünberger Straße bis zu einem Abstand von max. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie sowie auf dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgewiesenen Standorten zulässig.
- 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 Ansichtsfäche sowie beidseits der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt je zwei Fahnen mit max. 8,00 m Höhe zulässig.
- An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.
- Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schlitzzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.
- 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.

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

- 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.
- Grundstückseinfriedungen müssen in geeigneter Form das Durchwandern für Kleintiere ermöglichen.

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

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

KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

ALTLASTENKENNZEICHNUNG

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

Für das Bauland 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 altlastrechtlichen Bestimmungen bezüglich Abbruch- und Ausbuberechnung, Anzeige und Untersuchungsfrist sowie das Beteiligungserfordernis des Amtes für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und des Regierungspräsidiums Gießen/Abteilung Umwelt bei allen Bauvorhaben wird hingewiesen.

KAMPFMITTELBELASTUNG

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4,00 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teillflächen 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.

EMPFEHLUNG ZU PFLANZQUALITÄT UND -ARTEN

Für die Anlage der Ergrünung von Stellplätzen sowie der Privatgrundstücke sind einheimische Laubbäume nach Pflanzliste zu verwenden. Es wird empfohlen, Pflanzgut aus der Region zu verwenden (beispielsweise über Forstbauschulen). Bei Baumgehölzen sind mehrfach verpflanzte Stammbüchse bzw. Hochstämmle mit mindestens 16 cm Stammumfang zu verwenden.

BÄUME:

Elkautanie (*Castanea sativa*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Wald-Nuß (*Juglans regia*)
Siel-Eiche (*Quercus robur*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Berg-Lime (*Ulmus glabra*)
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)
einheimische, hochstämmige Apfel-, Birnen- und Kirschbäume

STRÄUCHER:

Sau-Weide (*Salix caprea*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartiegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Eingefügter Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Zweigflügeliger Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Gelbblat (*Lonicera periclymenum*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Hecken-Rose (*Rosa cymiflora*)
Wein-Rose (*Rosa rugosa*)

Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrenzung:

- Selbstklimmer: Efeu (*Hedera helix*)
- Selbstkletternder Weir (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Schlinger: Waldebe (*Clematis vitalba*)
Geißblümchen (*Lonicera caprifolium*)

Übersichtsplan

Übersichtsplan

Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 03/04 Bergkaserne I

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 13.12.2007	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 15.12.2007 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
 GIESSEN, DEN 30.03.12 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	 GIESSEN, DEN 30.03.12 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
BÜRGERBETEILIGUNG A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 15.01. BIS 02.02.2008	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 12.06. BIS 18.07.2008
 GIESSEN, DEN 30.03.12 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	 GIESSEN, DEN 30.03.12 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
ERNEUTER EINLEITUNGS-, ANNAHME- UND ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.12.2011	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 17.12.2011 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
 GIESSEN, DEN 30.03.12 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	 GIESSEN, DEN 30.03.12 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 02.01.2012 BIS EINSCHLIESSLICH 03.02.2012 DURCHFÜHRT.	EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG vom 17.02.2012 bis 27.02.2012
 GIESSEN, DEN 30.03.12 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	 GIESSEN, DEN 30.03.12 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
SÄTZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 29.03.2012	AUSGEFERTIGT AM 30.03.2012
 GIESSEN, DEN 30.03.12 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	 GIESSEN, DEN 30.03.12 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 31.03.2012 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANT GEACHT.	RECHTSKRÄFTIG SEIT 02.04.2012

M. 1 : 1.000

Bebauungsplan

Nr. GI 03/04 " Bergkaserne I "

Vorhaben- und Erschließungsplan

" Wohnen und Handel Am Kugelberg "

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Hn Gezeichnet: Ge
Stand : 28.02.2012