



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

Nr. GI 03/16 „Bergkaserne III“

Planstand:

- Entwurf -

16.06.14

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

In allen allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiete MI (§ 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

In allen Mischgebieten werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.3 Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind Gebäude und Anlagen für die Verwaltung, mit allen zugehörigen Einrichtungen, Nebenanlagen sowie Stellplätzen, auch in Form von Parkgaragen.

2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (OK Gebäude als oberster Abschluss des Gebäudes oder First) gilt Normalnull (NN). Technische Aufbauten (Aufzugsüberfahrten) können die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2,50 m überschreiten.

2.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen und Tiefgaragenzufahrten.

2.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

3. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 In der Privaten Grünfläche „Quartierspark“ ist im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche ein Funktionsgebäude für die Anlieger, beispielsweise zu gastronomischen Zwecken oder für Veranstaltungen, zulässig.

3.2 Innerhalb der Privaten Grünfläche „Quartierspark“ und an der Grundstücksgrenze im Übergang zu den privaten Grundstücksflächen sind Einfriedungen unzulässig.

3.2 Feuerwehruzufahrten mit Aufstell- und Bewegungsflächen sind innerhalb der privaten Grünfläche „Quartierspark“ nur zulässig, wenn sie gleichzeitig als Wege und Aufenthaltsplätze von Anliegern genutzt werden können.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Regenrückhaltebecken mit der Bezeichnung M1 sind die Vegetationsflächen als Schottererde mit einer Wildgräser/Wildblumeneinsaat herzustellen.

4.2 Nicht überdachte Flächen, Stellplätze und Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

4.3 Dachflächen sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form mit einer Saatmischungen aus einheimischen, standortgerechten und Trockenheit tolerierenden Gräsern und Kräutern fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Mit der Dachbegrünung ist ein Abflussbeiwert von kleiner oder gleich 0,3 einzuhalten.

4.4 Zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen sind ausschließlich Natrium-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.

4.5 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung M2 sind die Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen. Vorhandene Asphaltflächen sind zu entsiegeln und als extensive Wiesenflächen (Wildblumen/Wildgräser Mischung) herzustellen.

5. Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

5.1 Die entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen An der Kaserne und Mittermaierstraße (Westseite) gekennzeichneten Einzelbaumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen sind als standortgerechte, großkronige, einheimische Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm auszuführen. Außerhalb von Pflanzflächen sind entweder Baumscheiben von mind. 6,00 m² pro Baum und dauerhaft gegen Überfahren zu sichern. Eine Verschiebung der Pflanzstandorte bis zu 5,00 m wegen Leitungslagen und Zugängen ist zulässig.

5.2 Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen. Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind anzurechnen.

5.3 Beidseits entlang der Straße An der Kaserne sind die Vorgartenflächen (bis zur verlängerten straßenseitigen Flucht der Außenwände) zu mindestens 40% gärtnerisch zu begrünen.

5.4 Die Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktion übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, zu begrünen. Die Bodensubstrathöhe beträgt mindestens 20 cm. Begrünte Tiefgaragenflächen sind auf den zu begrünenden Freiflächenanteil anzurechnen.

5.5 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen. Insbesondere sind während der Bauarbeiten jegliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

5.6 Die im Wohngebiet WA 2 (Ostteil) festgesetzte Fläche zum Anpflanzen ist als extensive Wiese (Wildblumen/Wildgräser Mischung) herzustellen und punktuell mit einzelnen Laubsträuchern zu bepflanzen.

5.7 Die im Wohngebiet WA 3 (Ostteil) festgesetzte Fläche zum Anpflanzen ist als Verlängerung der Baumreihe mit gleichartigen Baumarten in einem Pflanzabstand von maximal 10,0 m herzustellen.

5.8 Die in der Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind als extensive Wiese (Wildblumen/Wildgräser Mischung) herzustellen und punktuell mit einzelnen Laubsträuchern und -bäumen zu bepflanzen

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im Geltungsbereich werden folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

6.1 Gehrechte im Mischgebiet MI 1 zu Gunsten der Anlieger im Wohngebiet WA 1 (Baufeld 1b).

6.2 Leitungsrechte im Mischgebiet MI zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger (MWB, SWG) oder deren jeweilige Rechtsnachfolger.

6.3 Ein Geh- und Fahrrecht im Mischgebiet MI 2 zu Gunsten der Anlieger im MI 2 und WA 3, insbesondere auch zur Andienung eines Blockheizkraftwerkes (SWG).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO (Gestaltungssatzung)

1. Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Auf Flachdächern mit einer Neigung von bis zu 5° (alte Teilung) sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, wenn diese um das Maß ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden. Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.

2. Gestaltung und Begrünung von Einfriedungen und Abfallbehältnissen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO)

2.1 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Bei Errichtung von Zäunen als Einfriedung entlang der Verkehrsflächen sind diese durch standortgerechte Laubhecken oder frei wachsende Sträucher zu begrünen. Die Zäune sind um mindestens 0,30 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.

2.2 Standflächen für Abfallbehältnisse sind vor Einsichtnahme von der Verkehrsfläche mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen abzuschirmen.

3 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 2,0 m² zulässig.

3.2 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

3.3 An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

3.4 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu 3,0 m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 0,40 m zulässig.

C. Abweichungssatzung von der Stellplatzsatzung (2009) gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4a i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 HBO

Im Wohngebiet WA 1 gilt, abweichend von der städtischen Stellplatzsatzung vom 21.02.2009 folgender Stellplatzschlüssel gemäß § 3 Abs. 1 und Anlage 1 der Stellplatzsatzung:

1. Pro Wohnung in Ein-, Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen wird, unabhängig von der Zahl der Aufenthaltsräume, 1 Stellplatz auf dem Baugrundstück oder in seiner Umgebung nachgewiesen.
 2. Sollte im Einzelfall der Stellplatznachweis ein Defizit gemäß Stellplatzschlüssel in Punkt 1 aufweisen, so ist gemäß § 3 Abs. 4 Stellplatzsatzung der tatsächliche Bedarf nachzuweisen oder gemäß § 5 ein Ablösebetrag zu bezahlen oder eine Abweichung von der Stellplatzsatzung zu beantragen.
- C 2. Bei Hausgruppen im Mischgebiet MI 1 sind abweichend von § 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung Zufahrten bis zu 12,50 m Breite und bis zu 2 Zufahrten pro Grundstück zulässig.

D. Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

1. Altlastenkennzeichnung

Der gekennzeichnete Bereich der Bergkaserne ist in der städtischen Verdachtsflächendatei und der des Landes Hessen erfasst. Seitens des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) wird eine ehemals militärische Nutzung grundsätzlich in die

Branchenklasse 5 eingestuft. Dies bedeutet, dass die Wahrscheinlichkeit einer - aus der ehemaligen Nutzung resultierenden - Umweltbeeinträchtigung als „sehr hoch“ eingeschätzt wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen zwei Kontaminationsfläche, auf denen Bodenbelastungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen, BTEX und PAK nachgewiesen wurden und bei den mit einer Verlagerung in tiefere Bodenschichten zu rechnen ist und damit mittelfristig ein Eintrag in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden kann. In den Bereichen ist daher die Auskofferung des belasteten Bodens unter fachgutachterlicher Überwachung vorzusehen.

Weiterhin befindet sich im Süden des Plangebietes eine Kontaminationsverdachtsfläche, die wegen großer auflagernder Erdmieten nicht untersucht werden konnte. Vor einer Umnutzung sind in diesem Bereich unbedingt umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen. Erfahrungsgemäß ist auch hier mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.

Abbruch- und Aushubarbeiten im Rahmen der Neubebauung sind fachgutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren, ggf. sind vertiefende Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf den gekennzeichneten Flächen sind das Amt für Umwelt und Natur und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012).

Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

2. Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Mittels Luftbilddauswertung des Kampfmittelräumdienstes Darmstadt wurde auf dem Flurstück 95 (Flur 54) innerhalb des Geltungsbereiches ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Die Eigentümer der Flächen sind zur Überprüfung des Verdachtspunktes vor bodeneingreifenden Bauarbeiten verpflichtet. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllungen, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierbohrungen erforderlich. Bei allen weiteren Flächen, bei denen bodeneingreifende Maßnahmen (über 4,00 m Tiefe) stattfinden, sind systematische Überprüfungen (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich.

3. Kulturdenkmäler (§ 20 HDSchG)

Im Eingangsbereich der Kaserne befindet sich ein figürliches Relief am bollwerkartig gerundeten Mauerabschnitt der Kasernenmauer.

Das Relief dürfte 1935/36 im Zuge der Wiedereinführung der allgemeinen Wehrpflicht entstanden sein. Sie symbolisiert das programmatische Thema „Arbeit und Familie von Kriegern bewacht“ einer ideologisch überhöhte Darstellungsweise der Blut-und-Boden-Romantik. In propagandistischer Absicht wird die Schutzfunktion der Wehrmacht durch vierfach wiederholte, heraldisch angeordnete Kriegergestalten, die in heroischer Nacktheit erscheinen, dargestellt. Als historisch wichtiges Dokument für die ideologisierte und instrumentalisierte Kunstauffassung der NS-Zeit ist das Relief Kulturdenkmal

4. Oberbodensicherung

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegehalt auf DIN 18915 hingewiesen.

5. Niederschlagswasser

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 vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder 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).

6. Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten

7. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Konflikte können dann ausgeschlossen werden, wenn Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahmen:

- 1) Generell ist von der Rodung von Gehölzen zur Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen, um die Tötung von Vögeln (z.B. Nestlinge) zu vermeiden.
- 2) Erhalt eines Winterquartiers des Grauen Langohrs: Die Eingänge der Spitzbunker sind so zu verschließen, dass ein ungehindertes Ein- und Ausfliegen der Fledermäuse gewährleistet ist.
- 3) Die Öffnungen der Spitzbunker sind so umzugestalten, dass ein Tierfalleneffekt ausgeschlossen werden kann.
- 4) Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit nach dem 30.9. und vor dem 1.3. eines jeden Jahres.
- 5) Vor dem Abriss sind die Gebäude durch fachkundige Personen auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.
- 6) Im Zuge der Umgestaltung der Spitzbunker ist zu prüfen, ob hier Nistmöglichkeiten für den Haussperling geschaffen werden können. Auch hier muss die Schaffung der Nistmöglichkeiten vor dem Abriss/Umbau der Gebäude geschehen.
- 7) Bei der Planung der neuen Gebäude sind Nistmöglichkeiten für Gebäude brütende Vogelarten wie den Haussperling mit einzuplanen.

Vorgezogene Erhaltungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

8) Für den Haussperling sind im betrachteten Gebiet vor Abriss der Gebäude 5 Nisthilfen anzubringen. Durch diese zusätzlichen Brutmöglichkeiten können negative Auswirkungen auf die lokale Population dieser Art verhindert werden. Die Standorte der Nisthilfen sind rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Empfehlung zu Pflanzqualität und -arten

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*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)
Feld-Ulme (*Ulmus minor*)
einheimische, hochstämmige Apfel-, Birnen- und Kirschbäume

STRÄUCHER:

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