



## **Textliche Festsetzungen**

**zum Bebauungsplan GI 03/17**

**„EHEMALIGES MOTORPOOL-GELÄNDE“**

**1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG**

Planstand:

**– Entwurf –**

**28.08.2023**

## **Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Bundesfernstraßengesetz (FStrG), das Hess. Straßengesetz (HStrG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils anzuwendenden gültigen Fassung.

### **A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB**

#### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 7 BauGB; § 4 und 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)**

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet WA**

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke unzulässig.

1.1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind in unzulässig.

##### **1.2 Urbanes Gebiet MU**

1.2.1 Die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe, außer Apotheken, sind unzulässig.

1.2.2 Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2.3 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

##### **1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

1.3.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Familienzentrum“ ist eine Kindertagesstätte mit höchstens sechs Gruppen und integriertem Familienzentrum mit notwendigen Ab-/Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig.

1.3.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Familienzentrum“ sind diesbezüglich affine Nutzungen als nicht störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe sowie Personalwohnungen zulässig.

## **2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 6, 18, 19 Abs. 4 und 20 BauNVO)**

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

- 2.1.1 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern ab 15° (alte Teilung) die obere Dachbegrenzungskante (First) und bei Dächern mit geringerer Neigung die Gebäudeoberkante (oberster Abschluss der Gebäudeaußenwand bzw. höchster Gebäudepunkt).
- 2.1.2 Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile (beispielsweise Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen) sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten, sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Fläche geplanter Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

## **3 Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 sowie Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 16 Abs. 6 und § 23 BauNVO)**

- 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Aufzüge, Terrassen, Veranden, Außentreppen und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Gesamtbreite von höchstens 8,00 m pro Fassade eines Gebäudes überschritten werden.
- 3.2 Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO über 25,00 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen und E-Ladestationen.
- 3.3 Ausnahmsweise können Nebenanlagen bis zu 125 m<sup>3</sup> umbauten Raum zugelassen werden, wenn sie gastronomischen Zwecken dienen.
- 3.4 Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.5 Stellplätze, Abstellplätze und Abfall-Sammelstandorte sind im Wohn- und Urbanen Gebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der mit der Bezeichnung „ST“ festgesetzten Flächen zulässig. In der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze darüber hinaus auch auf anderen Flächen zulässig. Notwendige Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind uneingeschränkt zulässig.

#### **4 FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)**

Das im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zu Gunsten der folgenden Institutionen und Personengruppen gesichert:

Die mit „G/F/L“ bezeichnete Erschließungsschleife sichert neben der verkehrlichen und ver-/entsorgungsmäßigen Erschließung von Bauvorhaben

- ein Gehrecht für die Allgemeinheit, zwischen Anna-Mettbach-Straße und der Straße Trieb, zur Nutzung für Fuß- und Radverkehr,
- ein Fahrrecht für die Stadtreinigung und Rettung

Das mit „L“ bezeichnete Leitungsrecht sichert die Ver- und Entsorger des Gebietes sowie Durchleitung einer Fernwärmetrasse zu Gunsten der Stadtwerke Gießen/SWG und ihre Rechtsnachfolger/in.

#### **5 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)**

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 40% der Grundstücksfläche, im urbanen Gebiet mindestens 30% der Grundstücksfläche gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei kann die Begrünung von Tiefgaragen und Dächern bei einer jeweiligen Mindestüberdeckung von 60 cm vollständig, bei einer Mindestüberdeckung von 30 cm zu 50%, ansonsten zu 25% angerechnet werden.
- 5.2 Die Dachfläche auf dem einstöckigen Gebäudeteil im MU ist mit einer mindestens 30 cm hohen Substratschicht zu versehen und mit Ausnahme von Wegeflächen und Aufenthaltsbereichen dauerhaft zu begrünen.
- 5.3 Alle sonstigen Dächer bis zu einer Dachneigung von 5 Grad (alte Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden, zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen oder als Dachterrasse genutzt werden, zu mindestens 60% mit einer Dachbegrünung zu versehen.
- 5.4 Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen auf Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegeflächen vollständig dauerhaft zu begrünen.
- 5.5 Stellplätze und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind mit begrünungsfähigen und offenporigen Bodenbefestigungssystemen mit einem Mindestgrünanteil von 60% anzulegen und zu begrünen.

## **6 Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 6.1 Im gekennzeichneten Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen sind großkronige Laubbäume in der angegebenen Anzahl zu pflanzen.
- 6.2 Für die Anpflanzgebote außerhalb der Pflanzstreifen nach 6.1. sind großkronige oder säulenförmige Laubbäume zu verwenden. Der Stammumfang muss jeweils mindestens 16-18 cm betragen.
- 6.3 Baumpflanzungen nach 6.1. und 6.2. sind auf die Baumpflanzverpflichtung gemäß Stellplatzsatzung anrechenbar.
- 6.4 Pflanzscheiben sind offen mit mindestens 4,0 m<sup>2</sup> (2,0 m x 2,0 m) Fläche oder als Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m zu gestalten. Pro Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodensubstrat mit einem Volumen von mindestens 8 m<sup>3</sup> (2,0 m x 2,0 m x 2,0 m) herzustellen. Die Bäume sind fachgerecht gemäß ZTV Baumpflege 2017 zu pflegen und dauerhaft grundsätzlich freiwachsend zu entwickeln.

**B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**1 Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**

- 1.1 Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, dem Urbanen Gebiet und der Gemeinbedarfsfläche sind nur Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung von nicht mehr als 5 Grad (jeweils alte Teilung) zulässig.
- 1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, wenn die Anlagen nicht außerhalb der Dachflächen liegen und wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem Maß der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.
- 1.3 Absturzsicherungen an Gebäuden oder Gebäudeteilen sind als offene Geländer auszuführen. Geschlossene Brüstungen und Brüstungsmauern sind nicht zulässig. Sichtschutzelemente dürfen nur an der innen liegenden Seite der Geländer installiert werden.

**2 Grundstückseinfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Grundstückseinfriedungen sind zum öffentlichen Raum hin nur in Form von Hecken oder als offene Einfriedungen aus Drahtgeflecht, Stabgitter usw. bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zulässig sind. Bei Errichtung von Zaunanlagen als Einfriedung entlang von Verkehrsflächen sind diese durch standortgerechte Laubhecken, frei wachsende Sträucher oder Kletterpflanzen zu begrünen.

**3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs.1 Nr. 3 HBO)**

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder auf den Grundstücken einzurichten und durch Sichtschutz von der straßenseitigen Einsicht abzuschirmen sowie durch Anpflanzungen zu begrünen oder durch mit mehrjährigen Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

**4 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 4.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Werbepylone und Werbefahnen sind unzulässig.
- 4.2 An Gebäuden sind Werbeanlagen nur unbeleuchtet und innerhalb der Flächen der Gebäudefassaden bis zu 2,0 m unterhalb der Traufkante bzw. Attika zulässig. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 8 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzuges zu ermitteln. Werbeanlagen an Gebäuden sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

- 4.3 Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Zudem sind an Fassaden von Gebäuden, die zur Wohnbebauung wirken, Werbeanlagen unzulässig.

## **C) KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1 Altlastenkennzeichnung**

Beim östlichen Teil des Geltungsbereiches handelt es sich um einen Teilbereich der ehemaligen Pendleton-Barracks. Diese ehemals militärisch genutzte Fläche ist unter dem Az.: 531.005.032-001.021 im Altflächenkataster des Landes Hessen erfasst. Der Nutzung „Kaserne“ wird durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ein sehr hohes Gefährdungspotential zugewiesen. Das Gefährdungspotential drückt aus, wie hoch die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung in Folge des Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen eingeschätzt wird.

Im Rahmen zahlreicher bisher durchgeführter Untersuchungen und Altlastensanierungen im Bereich der Pendleton Barracks wurden mehr als 230 Sondierungen im Bereich des Bestandsplans und Bohrungen bis zu einer Tiefe von 40 m unter Geländeoberkante niedergebracht.

Infolge der militärischen Vornutzung sowie der vorliegenden Untersuchungen des Geländes der ehemaligen Pendleton-Barracks handelt es sich bei östlichen Teil des Geltungsbereiches um eine altlastverdächtige Fläche im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Im Rahmen des Rückbaus von baulichen Anlagen auf der Fläche des ehemaligen Kasernengeländes, wurden punktuelle Bodenverunreinigungen saniert und mit Abschlussbericht der SL-Geotechnik vom 16.11.2001 dokumentiert.

Der erfolgreiche Abschluss der Bodenluft- und Schichtwassersanierung im Bereich der Tankstelle des ehemaligen Motorpools wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen vom 15.11.2004 (Az: IV/MR-41.5/kn – 100 i 06.03) bestätigt.

Ergänzend zu den Sanierungsarbeiten wurde im betroffenen Bereich ein weitgehender Bodenaustausch vorgenommen.

Das Regierungspräsidium weist in seiner o. g. Verfügung jedoch ausdrücklich darauf hin, dass trotz erfolgreicher Sanierung weitere lokale Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden können. Deshalb sind Bodenaushubarbeiten durch einen Fachgutachter zu begleiten. Auffälligkeiten sind dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt mitzuteilen.

Möglicherweise notwendige umwelt- und/oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, evtl. erforderliche kleinräumige Bodensanierungen, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen nicht unerhebliche höhere Kosten.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sollten das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sowie gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, frühzeitig eingebunden werden (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 02.08.2012).

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

## **2 Bergrechtlicher Hinweis**

Für das Plangebiet liegen laut zuständigem Bergamt beim Regierungspräsidium Gießen Hinweise auf früheren Bergbau vor. Es wird von einem erloschenen Bergwerksfeld ausgegangen, so dass ggf. diesbezügliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

## **3 Wasserwirtschaftlicher Hinweis**

Gemäß § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den 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.

## **4 Entwässerungsanlagen**

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), 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.

## **5 Kampfmittelverdacht**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grund-



sätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,00 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau, usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

## 6 **Artenschutz**

Rodungen sind in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.

Vor Abriss der Altgebäude ist die Untere Naturschutzbehörde hinsichtlich notwendiger artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (nochmalige Begehung, Anpassung des Abrisszeitpunkts) zu kontaktieren.

Es sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde drei Nisthilfen für den Gartenrotschwanz außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Wieseckkaue oder in städtischen Streuobstwiesen anzubringen.

## 7 **Richtlinien für Baumpflanzungen/Artenempfehlungen**

Standortbedingt muss für alle Gehölzpflanzungen ein Bodenaustausch erfolgen:

- bei linearer/ flächiger Pflanzung von Strauchgehölzen Bodenaustausch der gesamten oberen 30-40 cm
- und je Baum eine Pflanzgrube gemäß der DIN 18916 in Verbindung mit den Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.

Es wird empfohlen, neben einheimischen Baumarten auch trockenheitsresistente Laubgehölze zu verwenden.

### **Bäume (trockenheitsresistent und stadtklimageeignet, Reihenfolge stellt eine Wertung dar):**

Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus coccinea	Scharlach-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Platanus orientalis	Abendländische Platane
Platanus x acerifolia	Ahornblättrige Platane
Quercus x hispanica	Spanische Eiche
Tilia tormentosa 'Brabant'	Brabanter Silber-Linde

