



Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan

Nr. WI 06/11

„Sportzentrum Wieseck am Ried“

Verfahrensstand:

-ENTWURF-

02.05.2024

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO), die städtische Abwassersatzung, die städtische Werbeanlagensatzung, die städtische Stellplatzsatzung, die städtische Baumförderungssatzung in ihrer jeweils anzuwendenden gültigen Fassung.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1. Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante (First), bei Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung (alte Teilung) der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand.
- 1.2. Technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsanlagen) über der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind bis zu einem Anteil von 20% der jeweiligen Dachfläche und einer Höhenüberschreitung von 2,00 m zulässig.

2. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

- 2.1. Ein Vortreten über die Baugrenze ist für untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,00 m und einer Länge von 5,00 m ausnahmsweise zulässig.
- 2.2. Bauliche Anlagen gemäß § 6 Abs. 9 u. 10 HBO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der Fläche für Nebenanlagen zulässig. Die Zulässigkeit von notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt hiervon unberührt.

3. FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf den Flächen für Sportanlagen sind die Außen-Sportflächen mit den in der Plankarte eingetragenen Schwerpunktnutzungen (Kunstrasenplatz und Basketballfeld) einschließlich der baulichen Anlagen, die der zweckmäßigen Einrichtung der Sportanlagen dienen, sowie eine Sitztribünenanlage, Flutlichtanlagen, Lautsprecheranlagen und ein Ballfangzaun mit einer maximalen Höhe von 6,0 m hinter den Torbereichen und südöstlich zum Gewässer ‚Wieseck‘ zulässig.

4. PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind die Außen-Sportflächen mit den in der Plankarte eingetragenen Schwerpunktnutzungen (Rasenplatz, Trainingsplatz, Leichtathletik-Anlage) einschließlich der baulichen Anlagen, die der zweckmäßigen Einrichtung der Sportanlagen dienen, sowie die Erweiterung der vorhandenen Sitztribünenanlage, Flutlichtanlagen, Lautsprecheranlagen sowie ein Ballfangzaun mit einer maximalen Höhe von 6,0 m hinter den Torbereichen zulässig.

4.2. Innerhalb der privaten Grünfläche sind erforderliche Wege zulässig. Diese sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ermöglicht. Für sporadisch genutzte befestigte Flächen (Pflwegewege, Feuerwehraufstellflächen, Garagenzufahrten) ist ein begrüntes Befestigungssystem mit mind. 60% Grünanteil anzuwenden (z.B. Schotterrasen, Rasenwaben).

5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1. Flachdächer mit bis zu 10° Dachneigung (alte Teilung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Bereiche für haustechnische Aufbauten sowie Bereiche, die zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 10 cm vorzunehmen.

5.2. Die Beleuchtung der Sportanlage ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und insektenfreundlich nach Stand der Technik herzustellen (siehe auch C8 Artenschutz).

5.3. Eine direkte Beleuchtung des benachbart gelegenen Vogelschutzgebietes „Wieseckau östlich Gießen“ (Kennnummer DE 5318-401) durch Flutlichter oder andere Lichtquellen ist unzulässig.

5.4. Ausgleichsmaßnahmen:

- a. Der in der Planzeichnung als entfallend gekennzeichnete Schuppen-Teil (ca. 60 m² überbaute Fläche) ist zurückzubauen, das Fundament zu entfernen und die Fläche entsprechend Festsetzung A. 5.5 zu gestalten.
- b. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als flächendeckende, standortgerechte Gehölzpflanzung anzulegen.
- c. Die externe Ausgleichsfläche „Gewässerrandstreifen“ (Flurstück Gem. Wieseck, Flur 1, Nr. 424/24 tlw., ca. 210 qm) bis 5 m ab Böschungskante als flächendeckende, standortgerechte Gehölzpflanzung anzulegen. Die weitere Fläche ist als Extensivrasen anzulegen.
- d. Die externe Ausgleichsfläche „Südlich des ehemaligen Vereinsheims“ (Flurstück Gem. Wieseck, Flur 1, Nr. 424/21 tlw., 827 qm) ist flächig als Gehölzpflanzung anzulegen (eine Pflanze alle 1,5 m², 95% der Pflanzen Straucharten, 5% der Pflanzen Baumarten, standortgerechte heimische Gehölzarten).

5.5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen: Die Maßnahme A 5.4 a wird dem Eingriff durch den Kunstrasensportplatz zugeordnet. Die Maßnahmen A 5.4 b und c werden der Sitzstufentribüne zugeordnet. Die Maßnahme A 5.4 d wird dem Trainingsplatz zugeordnet.

6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 6.1. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beschädigungen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen durch standortgerechte Baumarten zu ersetzen.
- 6.2. Fensterlose Wände und Wandabschnitte ab einer Wandlänge von 5 m sind flächig mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 81 HBO (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. GESTALTUNG VON FASSADEN, DÄCHERN UND DACHAUFBAUTEN

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen nicht außerhalb der Dachflächen liegen.

2. WERBEANLAGEN

2.1 Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen von bewegten und unbewegten Bildern und akustische Werbeanlagen sowie Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

2.2 Es sind höchstens drei Werbefahnen/Werbepylone je Grundstück zulässig. Ein Werbepylon darf an seinem höchsten Punkt nicht höher als 3,0 m und Werbefahnen nicht höher als 8,00 m über der Geländeoberkante sein.

3. EINFRIEDUNGEN

Als Grundstückseinfriedungen sind nur offene Einfriedungen aus festen Materialien (Zäune) bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m oder Hecken zulässig. Oberhalb der Einfriedungen sind offene Netzelemente (keine Sichtschutznetze) mit einer maximalen Gesamthöhe (Einfriedung mit Netz) von 4 m zulässig.

Die Zulässigkeit von notwendigen Ballfangzäunen auf Grundstücksgrenzen gem. Textfestsetzung A 3.1 und A 4.1 bleibt hiervon unberührt.

4. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

Abfallsammelstandorte sind so anzuordnen oder abzuschirmen und einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der „Wieseck“. Die Feststellung erfolgte mit Verordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 16.02.2005, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 15/2005, S. 1348. Für den Gesamtbereich des Überschwemmungsgebietes finden die gesetzlichen Regelungen der §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anwendung.

Der betroffene Bereich muss derart gestaltet werden, dass dieser frei durchströmbar (hochwasserangepasstes Bauen) ist und der Abfluss nicht behindert wird.

2. GEWÄSSERANDSTREIFEN

Entlang des Gewässers ‚Wieseck‘ erstreckt sich ab der Böschungsoberkante der gesetzliche Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10 m. Die maßgebliche Böschungsoberkante wurde in einem Ortstermin am 16.04.2024 von der Unteren Wasserbehörde definiert und durch das Vermessungsamt der Stadt Gießen aufgemessen. Für den Gewässerrandstreifen sind die gesetzlichen Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu beachten.

Eine über den Bestand hinausgehende bauliche Beanspruchung (z.B. Einfriedungen) des Gewässerrandstreifens ist unzulässig.

3. WASSERWIRTSCHAFT

Gemäß § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den 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 sowie 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 (2) WHG).

Bei einer Entwässerung in die Wieseck durch Weiternutzung bereits vorhandener Drainageleitungen ist bei Neuherstellung der Sportplätze die Untere Wasserbehörde zur Frage nach der

Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzubeziehen. Die Niederschlagswassereinleitung bedarf einer weitergehenden wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Beurteilung.

4. 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 Euro-normen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Schallschutzanforderungen an die geplante Vereinssportanlage werden gemäß 18. BImSchV 1991 zuletzt geändert 2017 bei Fußballspielen sowie im Trainingsbetrieb innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten an den ausgewählten Immissionsorten eingehalten. Nur in äußerst seltenen Fällen (1-2 Mal pro Jahr) kann es durch erhöhten Verkehrslärm von an- und abfahrenden PKW kurzzeitig zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (Grundlage RLS-19) bis zu 3 dB(A) kommen. (Immissionsberechnung Nr. 5454 –Entwurf- vom 06.12.2023).

6. KAMPFMITTELBELASTUNG

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen 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.

7. DENKMALSCHUTZ

Wer Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, hat dies gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

8. ARTENSCHUTZ UND NATURA-2000

Gehölzrückschnitte und –rodungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeit, d.h. im Zeitraum vom 1.10. bis 29.02. durchzuführen. Dies gilt auch für das Waldstück und für Einzelbäume in der Grünfläche. Sofern Rodungen im o.g. Zeitraum notwendig werden, ist die Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Als Stand der Technik bei insektenfreundlicher Sportplatzbeleuchtung gilt zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans:

- der Einsatz von horizontal angebrachten, asymmetrischen Planflächenstrahlern (max. 10° Abstellung),
- eine Farbtemperatur von höchstens 4000 Kelvin,
- der Einsatz einer dimmbare Anlage,
- 75 lux Beleuchtung bei Training, 128 lux nur bei Punktspielen.