

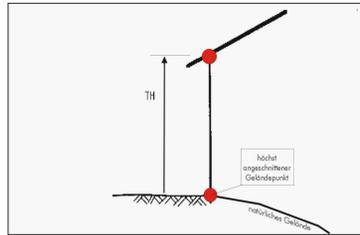
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzonenverordnung (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

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) Nr. 1, (9) BauNVO sowie § 4 BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten werden nach § 1 (5) BauNVO die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) u. (6), 18, 19 (4), 20 BauNVO)**

- Die gemäß § 16 (2) BauNVO im Plan festgesetzte Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit Dachhaut) ist gemäß § 18 (1) BauNVO jeweils vom Anschnitt des bergseitigen natürlichen Geländes (höchst anschnittener Geländepunkt) zu ermitteln.



3 Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 16 (6) und § 23 (3) BauNVO)

- Garagen und Carports sind in einem Abstand von mindestens 5,00 m und höchstens 8,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus sie erschlossen werden. Bei nicht senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie errichteten Zufahrten bemisst sich dies am jeweils kürzesten messbaren Abstand zwischen Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport.
- Carports können, sofern sie direkt an öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ angrenzen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- Nebenanlagen können, soweit sie eine Größe von 30,00 m² Bruttonutrinhalt nicht überschreiten, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen zur Nachbargrenze hineinreichen.

4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB und Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen)

Je Baugrundstück ist eine Anschlussbreite an die Verkehrsfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten von max. 3,50 m zulässig. Ausnahmsweise kann die Anschlussbreite insgesamt max. 6,00 m betragen, wenn auf einem Baugrundstück zwei Stellplätze oder Zufahrten mit mind. 3,00 m Abstand voneinander errichtet werden.

6 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

- In privaten Grünflächen ist je Flurstück ein Nebengebäude mit jeweils höchstens 30,00 m² Bruttonutrinhalt zulässig
- In privaten Grünflächen ist je Flurstück mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen

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

- Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf jedem überwiegend zum Wohnen genutzten Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Dächer von Garagen und Nebengebäuden bis zu einer Dachneigung von 5° (alte Teilung) und ab einer Größe von mehr als 20 m² sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Die Oberflächen von Stellplätzen, Wegen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen sind offenporig bzw. versickerungsfähig zu gestalten. Betonsteine und deren Unterbau sind ausschließlich in versickerungsfähiger Bauweise zulässig. Asphalt ist nicht zulässig. Stellplätze sind zusätzlich begrünbar als Rasengittersysteme oder mit begrünbaren, aufgeweiteten Fugen auszuführen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 81 (1) Nr. 1, 2 und 3 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1 Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden (§ 81 (1) Nr. 1 und 2 HBO)

- Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich gleichgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 - 40 Grad (alter Teilung) zulässig.
- Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
- Puttdächer sind nicht zulässig.
- Der Anteil von Dachgauben, sonstigen Aufbauten sowie Dacheinschnitten bzw. die Breite von Zwerchhäusern darf maximal 1/3 der Traufhöhe bezogen auf die Summe der Traufhöhen des Gebäudes betragen. Ihre Höhe darf die Firsthöhe nicht überschreiten.
- Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist in nicht glänzender Ausführung und in den Farbtönen Anthrazit, Rot und Rotbraun mit einem Hellbezugswert unter 50 % zulässig.
- Drempel mit mehr als 50 cm Höhe müssen auf den Traufseiten eines Gebäudes zu mindestens 20 % der Fläche des jeweiligen Drempels aus Fensteröffnungen bestehen.
- 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.
- Doppelhäuser sind jeweils nur in einheitlicher äußerer Gestaltung in Material, Farbgebung, Sockel-, Trauf- und Firsthöhe, in Bezug auf Dacheinschnitte und Dachaufbauten sowie mit einheitlicher Einfriedung zulässig.
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind ausschließlich auf geneigten Dächern mit jeweils gleicher Neigung wie die Dachfläche oder in diese integriert zulässig.

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

- Grundstückseinfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zum öffentlichen Raum sind zulässig, wenn diese als offene Einfriedung als Metall-Stabgitterzäune in dunkler Farbgebung oder als offene Holzzäune ausgeführt werden.
- Grundstückseinfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zum öffentlichen Raum sind zulässig, wenn diese als Hecken ausgeführt werden.

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

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind auf den Grundstücken einzurichten, durch Sichtschutz von der straßenseitigen Einsicht abzuschirmen sowie durch Anpflanzungen zu begrünen. Die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter dürfen dabei ausdrücklich nicht näher als 1 m an den Grundstücksgrenzen zur Straße liegen, in deren Richtung sie entsprechend geschlossen auszuführen und zu bepflanzen sind.

4 Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO)

Grundstückflächen zwischen Hauptgebäuden und Verkehrsflächen (Vorgärten) sind zu mindestens 50 % gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Mit Kies oder Granulat bedeckte Pflanzflächen sind hierauf nicht anrechenbar.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

1 Wasserwirtschaftlicher Hinweis

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 Regenwassertankanlagen 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).

2 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.

3 Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinfestsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste, usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 21 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. 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.

4 Kampfmittelbelastung

Aufgrund der räumlichen Nähe zum ehemaligen Gießener Flughafenareal und damit zu einem größeren Bombenabwurfgebiet in knapp 1000 m Luftlinie Entfernung kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet Ziel einzelner Bombenabwürfe war. Vor Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsflugbilder diese Möglichkeit ergeben. Dies wird sich im Rahmen der Trägerbeteiligung öffentlicher Belange zu diesem Entwurf klären.

Bei allen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist in diesem Fall 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.

Solfern die Flächen nicht sonderfähig 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 Baugrubverbau (Spundwand, Berliner Verbau, usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächenuntersuchung begleitet werden.

5 Artenschutz

Vor Rodung von Gehölzen sowie vor Abriss oder Sanierung von Gebäuden ist zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Rodungen sollten deshalb möglichst in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen; Haussanierungen möglichst in den Monaten September bis Oktober begonnen werden.

Sind Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen betroffen, sind entsprechende Ersatzquartiere anzubringen.

6 Begrünung der Grundstücksfreiflächen/ Artenempfehlungen

Es wird empfohlen, einheimische Laubgehölze mit Pflanzgut aus der Region zu verwenden (beispielsweise über Forstbaumschulen). Bei Baumgehölzen sollten mehrfach verpflanzte Stammbüsche bzw. Hochstämme mit mindestens 16-18 cm Stammumfang verwendet werden.

Großkronige Bäume:		Kleinkronige Bäume	
Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Acer campestre (Feldahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Alnus glutinosa (Schwarzalpe)	Fraxinus excelsior (Eiche)	Malus sylvestris (Holzäpfel)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)	Salix alba (Silberweide)	Prunus padus (Traubenkirsche)	Pyrus pyraeaster (Holzbirne)
Tilia cordata (Winterlinde)	Ulmus carpiniifolia/minor (Feldulme)	Salix caprea (Salweide)	
Ulmus glabra (Bergulme)	Ulmus laevis (Flatterulme)		
			sowie alle Arten von Obstbäumen
Sträucher:		Kletterpflanzen:	
Cornus sanguinea (Hartriege)	Corylus avellana (Hasel)	Waldrebe	Clematis spec. (Clematis spec.)
Crotaegus spec. (Weißdorn)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Efeu	Hedera helix (Hedera helix)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)	Rosa canina (Hundsrose)	Hopfen	Humulus lupulus (Humulus lupulus)
Rosa xylosteum (Rote Heckenkirsche)	Ribes (Johannesbeere)	Gelbblatt	Lonicera spec. (Lonicera spec.)
	Rubus idaeus (Himbeere)	Wilder Wein	Polygonum aubertii (Polygonum aubertii)
	Rubus fruticosus agg. (Sorten) (Kultur-Brombeere)	Weinrebe	Vitis vinifera (Vitis vinifera)
	Salix spec. (Strauchweiden)		
	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		
	Viburnum opulus (Echter Schneeball)		



Zeichenerklärung gem. Planzonenverordnung von 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- Algemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16, 18, 19 und 20 BauNVO)
- Werteschablone (z. B. 0,35 z. B. II Grundflächenzahl (als Höchstmaß) Geschichtflächenzahl (als Höchstgrenze) Bauweise: nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig Traufhöhe TH 4,0 m)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (R+F / L Rad- u. Fußweg / Landwirtschaftsweg P Öffentliche Parkplätze, Recycling verkehrsberuhigte Gestaltung)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB) (Flächen für Versorgungsanlagen hier: Elektrizität)
- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB) (Private Grünflächen)
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB) (Flächen für die Landwirtschaft)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs.6 BauGB) (Anpflanzen: Bäume)
- Sonstige Planzeichen (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO))

VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18.12.2014 GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 11.07.2015 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINER" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat
FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT WURDE IN DER ZEIT VOM 13.07.2015 BIS EINSCHLIESSLICH 27.07.2015 DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat	ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM IN DER "GIESSENER ALLGEMEINER" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM BIS EINSCHLIESSLICH DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE VOM BIS EINSCHLIESSLICH DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat
AUSGEFERTIGT AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat	DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM IN DER "GIESSENER ALLGEMEINER" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT:

Anlage 1



M. 1 : 1.000



Bebauungsplan Nr. RÖ 07/05 "In der Roos" Entwurf

Bearbeitet: Bu
Gezeichnet: Co
Stand: Nov. 2017

Aufstellungsbeschluss: Dez. 2014
Geändert zum Entwurf:
Stadtplanungsamt Gießen