



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

**Nr. LÜ 11/09
„Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung**

**Planstand:
- Entwurf -**

09.06.2015

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) Allgemeine Hinweise

1. Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Planänderung gelten alle textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes LÜ 11/09 „Rechtenbacher Hohl“ (2005) gemäß der zum Zeitpunkt der Offenlage geltenden Rechtsgrundlagen.
2. Die Rechtsgrundlage für die wasserrechtliche Satzung (Kapitel C) wurde geändert (Abwassersatzung vom 1.04.2013). Somit werden die diesbezüglichen bebauungsplanbezogenen Regelungen durch stadtweit geltendes Recht ersetzt.
3. Folgende Festsetzungen entfallen oder werden durch die unten aufgeführten Festsetzungen ersetzt:

B) Ergänzende textliche Festsetzungen:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt A.) werden wie folgt geändert und ergänzt:

1. **Ziffer A 1.1** wird durch folgenden Satz ergänzt:

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

2. **Ziffer A 3.1** wird durch folgende Sätze ergänzt:

„Bei Grundstücken im Mischgebiet, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, sind mindestens 30 % der Fläche des Baugrundstückes zu begrünen. Die Vorgartenzone zwischen öffentlichem Raum und Baugrenze ist dabei mindestens zu 50% zu begrünen. Der Anteil der begrünten Vorgartenzone kann dabei auf den Gesamtanteil der Begrünung angerechnet werden.“

3. In **Ziffer A 4.1** wird Satz 1 durch folgende Sätze ersetzt:

„Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Auf überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken sind dabei mindestens 10 % Bäume zu verwenden. Bei Grundstücken im Mischgebiet, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, ist in die Anpflanzfläche mindestens ein Baum je Grundstück zu setzen.“

4. Als **Ziffer A 4.6** wird folgende Festsetzung ergänzt:

„Im südlich der Einmündung Berliner Straße verlaufenden Straßenraum des Hochelheimer Wegs sind mindestens 10 großkronige Laubbäume zu pflanzen.“

5. Als **Ziffer A 4.7** wird folgende Festsetzung ergänzt:

„Der Lärmschutzwall ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern sowie mindestens 18 Bäumen zu bepflanzen.“

6. Als Ziffer A 4.8 wird folgende Festsetzung ergänzt:

„Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit Kletterpflanzen (Pflanzdichte: 1 Pflanze/lfm) zu begrünen.“

7. Als Ziffer A.7 wird folgende Festsetzung mit der Bezeichnung „Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)“ ergänzt:

„Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen werden bei den Grundstücken im Mischgebiet, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, erst zulässig, wenn der vorgesehene Lärmschutzwand (3,0 m Höhe) und die Lärmschutzwand (3,0 m Höhe) errichtet worden sind.“

8. Als Ziffer A.8 werden folgende Festsetzungen mit der Bezeichnung „Emissionskontingentierung nach DIN 45691“ ergänzt:

8.1 „Zum Schutz der Grundstücke im Mischgebiet, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, werden die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK in dB(A) pro m² für Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) bezogen auf die in der Plankarte eingetragenen Immissionsaufpunkte, gemessen in Höhe von 2,0 m (Freibereich) bzw. 5,5 m (Obergeschoßhöhe) über der Erdoberfläche, festgesetzt.“

Teilflächen Nr.	LEK tags in dB(A)/m ²	LEK nachts in dB(A)/m ²
MI	55	40
GE1	60	45
GE2	55	40

8.2 „Die Einhaltung der Geräuschkontingente wird nach Abschnitt 5 der DIN 45691: 2006 – 12 – Geräuschkontingentierung geprüft. Die DIN 45691 kann beim Stadtplanungsamt der Universitätsstadt Gießen eingesehen werden.“

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Punkt B.) werden durch folgende Festsetzungen ergänzt:

1. Die Ziffer 1 „Dachmaterial“ wird umbenannt in „Dachaufbauten, -einschnitte, -überstände und -gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)“ und durch folgende Festsetzungen ergänzt:

1.1 wie im Ursprungsplan festgesetzt: Für Dachflächen dürfen nur nicht glänzende Dacheindeckungen verwendet werden.

1.2 Bei Wohngebäuden sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig.

1.3 Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf bei Wohngebäuden max. 1/3 der Dachbreite, ihre Höhe maximal 3/4 der Dachhöhe betragen. Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf bei Wohngebäuden max. 50 % der Dachbreite betragen, wenn die Dachaufbauten und -einschnitte sich auf einer Dachseite befinden.

- 1.4 Bei Nebenanlagen und Garagen oder Carports ist in allen Baugebieten eine gleichartige Dachgestaltung wie beim jeweiligen Gebäude der Hauptnutzung vorzusehen. Flachdächer oder bis zu 10° geneigte Pultdächer sind zulässig, wenn eine Dachbegrünung vorgesehen wird.
- 1.5 Dachüberstände von Wohngebäuden sind bis maximal 0,75 m zulässig.
- 1.6 Für die Dächer von Wohngebäuden sind nur rote, rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.

2. Die Ziffer 3 „Abfall- und Wertstoffbehälter“ wird umbenannt in „Gestaltung und Begrünung von Einfriedungen und Abfallbehältnissen“ und um folgenden Satz ergänzt:

„Bei Grundstücken im Mischgebiet, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.“

C) Ergänzende Hinweise

Die Hinweise und Empfehlungen (Punkt D.) werden wie folgt geändert und ergänzt:

1. Die Ziffer 2. „Niederschlagswasser“ wird umbenannt in „Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Niederschlagswasser“ und durch folgende Sätze geändert und ergänzt:

2.1 „Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes soll nach den §§ 43 und 51 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 3 der städtischen Abwassersatzung Niederschlagswasser verwertet und darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Grund- und Quellwasser darf nach § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden. Die Untergeschosse sind daher erforderlichenfalls durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Betonbauweise als „weiße“ Wanne) gegen Eindringen von Grund- und Quellwasser zu schützen.“

2.2 „Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht verwertet wird, ist nach dezentraler Regenrückhaltung auf den Grundstücken mit einer zusätzlichen Abflussmenge von maximal $Q_{max} = 0,0025 \text{ l/s} \cdot \text{m}^2$ ($60 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$) abzuleiten.“

2.3 „Sämtliche Bauwerke zur dezentralen Regenwasserrückhaltung sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens oder im Falle einer Genehmigungsfreistellung direkt gegenüber den Mittelhessischen Wasserbetrieben nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik, im Speziellen nach den Regelwerken der DWA (DWA-A 117) nachzuweisen. Bei der Herstellung der Einrichtung zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere 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.“

2. Als Ziffer 6. „Schallschutzrechtlicher Hinweis (Passiver Schallschutz, Maßnahmen an den Gebäuden auf den Grundstücken im Mischgebiet, die überwiegend der Wohnnutzung dienen)“ wird ergänzt:

6.1 „Es wird darauf hingewiesen, dass bei Grundstücken im Mischgebiet, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen (Autobahn 45 und Landesstraße 3054) für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden müssen.

Es ergibt sich damit für die Grundstücke im Mischgebiet, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, gemäß DIN 4109 höchstens der Lärmpegelbereich III (Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a = 61 \text{ dB(A)}$ bis $L_a = 65 \text{ dB(A)}$). Daraus folgt für Aufenthaltsräume in den Wohnungen ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 von $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$.

Es reicht gemäß DIN 4109 in Verbindung mit VDI 2719 bei üblichen Raummaßen und Fensterflächenanteilen ein Prüfstandswert der Fenster von $R_{w,p} \geq 32 \text{ dB}$ (Schallschutzklasse 2) zur Erfüllung der baurechtlichen Anforderungen aus.

Die erforderlichen Schalldämmungen sind im Einzelfall objektbezogen zu dimensionieren. Für Gebäude mit maßgeblichen ab dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ($L_a \geq 61 \text{ dB}$) muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis für einen ausreichenden Schallschutz durch einen Schallschutznachweis als Bestandteil der Bauantragsunterlagen geführt werden.

Besonderes Augenmerk ist auf die Schalldämmung der Dachkonstruktionen zu legen, wenn in den Dachräumen schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer usw.) untergebracht werden. Standard-Dachkonstruktionen weisen oft nur bewertete Schalldämmmaße von $R_w = 35 \text{ dB}$ auf. Die erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaße gelten für alle Außenbauteile eines Raumes zusammen. Etwaige Fenster in der Dachfläche sind entsprechend zu dimensionieren.

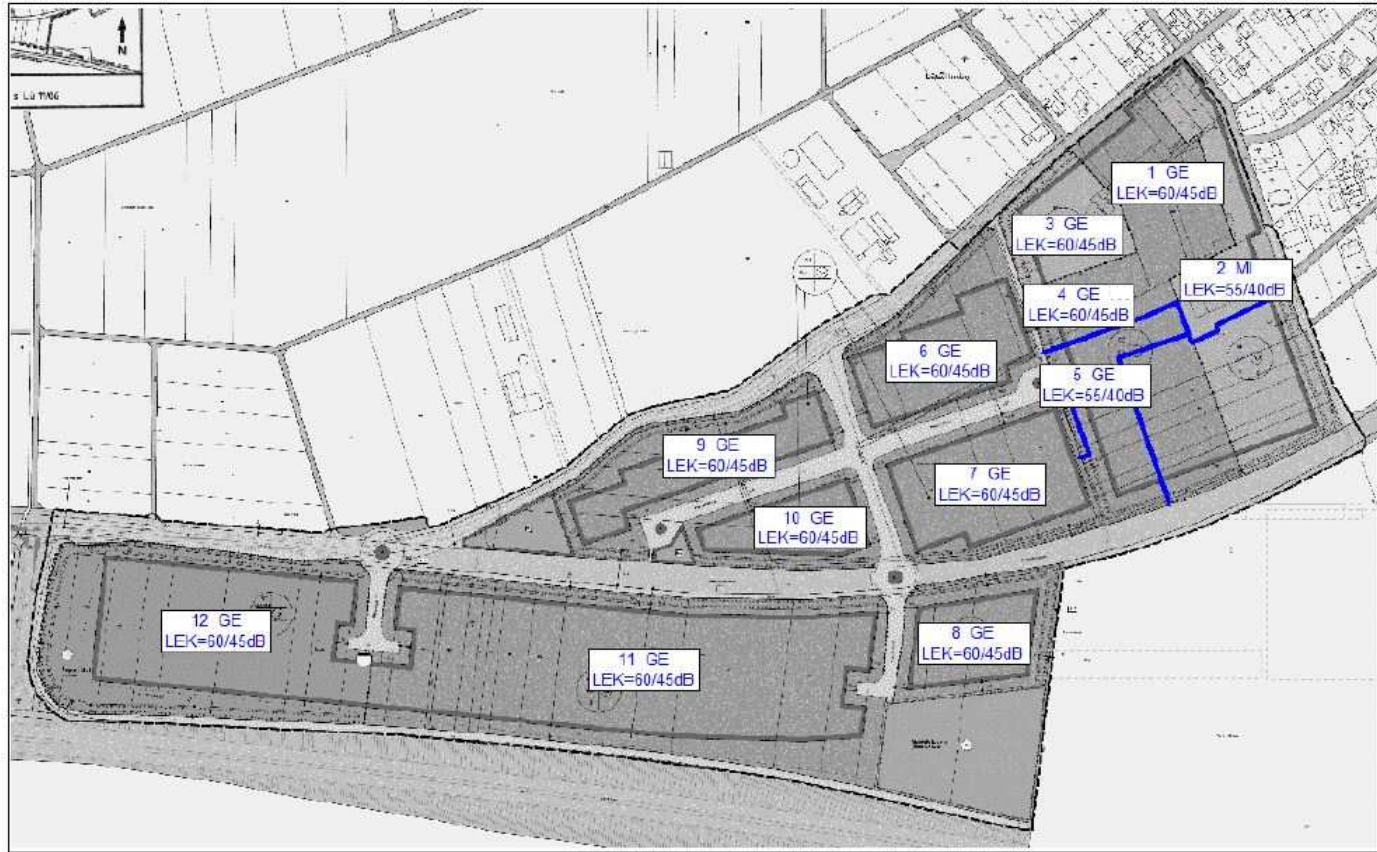
Die Berücksichtigung weitergehender Schallschutzmaßnahmen obliegt im Einzelfall dem Bauherren bzw. dem planenden Architekten. Bei höheren Schallschutzklassen sind ggf. schallgedämpfte Lüftungsöffnungen an den Fenstern vorzusehen, weiterhin ist ggf. die Schalldämmung der Rollladenkästen zu beachten.“

6.2 „Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der Verkehrslärmimmissionen (Autobahn 45 und Landesstraße 3054) für die Grundstücke im Mischgebiet, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tag- bzw. Nachtzeit um bis 1 dB(A) bzw. 5 dB(A) ergeben. Maßgeblichen Anteil an der Überschreitung haben die Immissionen der bestehenden Autobahn.“

3. Als Ziffer 7 „Emissionskontingentierung“ wird ergänzt:

„Nach DIN 45691 wurden für die in der nachfolgenden Abbildung dargestellten Teilflächen Emissionskontingente ermittelt (Gutachten Nr. 1402/II B Schalltechnische Untersuchung für das Bebauungsplangebiet LÜ 11/09 „Rechtenbacher Hohl“, 1. Änderung in Lützellinden, Solms, 26.05.2015).

Die DIN 45691 kann beim Stadtplanungsamt eingesehen werden.“



4. Als Ziffer 8. „Artenschutzrechtlicher Hinweis“ wird ergänzt:

„Tier- und Pflanzenarten besonders oder streng geschützter Arten stehen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Schutz (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Beseitigung von Lebensstätten). Artenschutzrechtliche Konflikte können dann ausgeschlossen werden, wenn Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt werden. Für Vorhaben in diesem Bebauungsplan sind möglicherweise Maßnahmen zur Förderung von Feldvögeln (Rebhuhn, Feldlerche) erforderlich.“