



Textliche Festsetzungen

zum

BEBAUUNGSPLAN NR. G 5/02

„SCHÜTZENSTRASSE/ KROFDORFER STRASSE“

1. ÄNDERUNG

Planungsstand

Satzung

04.09.2015

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

Textliche Festsetzungen

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)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet werden nach § 1 (5) BauNVO die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nach § 1 (9) BauNVO alle Arten von Einrichtungen und Betrieben unzulässig, die auf den Verkauf von erotischen Warensortiments oder Dienstleistungen und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 (4), 20 BauNVO)

- 2.1 Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Fläche der geplanten Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn eine Substratschicht von mindestens 60 cm zur Begrünung angelegt wird sowie eine Höhe von höchstens 1,4 m über Geländeneiveau eingehalten wird.
- 2.2 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrbahnkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen vor der Gebäudemitte auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite.

3 Bauweise und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 und 4 und (3) BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 16, 22 (2) und § 23 BauNVO)

- 3.1 Im Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen sind Zuwege zu den Gebäuden, Stützmauern zur Sicherung des natürlichen Geländes sowie offene Einfriedungen bis zu 1,2 m Höhe.

3.3 Ausnahmsweise können notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen, soweit sie eine Größe von 30,00 m³ Bruttorauminhalt nicht überschreiten, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

3.4 Baulinien und Baugrenzen

3.4.1 Pro Gebäude ist je straßenzugewandter Fassade ein Zurücktreten von Gebäudeteilen hinter die Baulinie bis zu 2,5 m Tiefe auf einer Länge von höchstens 5,0 m zulässig.

3.4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Aufzüge, Terrassen, Veranden, Außentreppen und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtbreite von höchstens 5,0 m pro Fassade eines Gebäudes überschritten werden.

3.5 Überschreiten der Baulinie an Straßenverkehrsflächen

3.5.1 Auskragungen über die Krofdorfer Straße und damit Überschreitungen der Baulinien durch Dachüberstände sind bis zu 0,5 m Tiefe auf der gesamten Länge des jeweiligen Gebäudes zulässig.

3.5.2 In den Obergeschossen darf die festgesetzte Baulinie von Wintergärten, Balkonen, Loggien und Erkern bis zu 1,5 m Tiefe auf einer Gesamtlänge von 4,0 m pro Fassade eines Gebäudes überschritten werden. Eine lichte Durchgangshöhe von 3,0 m muss gewahrt bleiben.

4 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die geplante Tiefgarage darf nur über die festgesetzten Zufahrtsbereiche erschlossen werden.

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

5.1 Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei kann die Begrünung der Tiefgarage vollständig sowie die Begrünung von Dachflächen jeweils zu 50% angerechnet werden.

5.2 Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° (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. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 8 cm vorzunehmen, der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3 betragen.

- 5.3 Auf den Flurstücken Gemarkung Gießen, Flur 28, Nr. 215 und 217 ist jeweils ein Kolonienistkasten für Mauersegler fachgerecht am Vorderhaus anzubringen, sobald an dem jeweiligen Vorderhaus bauliche Veränderungen erfolgen, die zum Verlust der dort vorhandenen Mauerseglerbrutstätten führen.

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

Die Flächen zwischen dem Sockel der geplanten Tiefgarage und der Grundstücksgrenze sind, mit Ausnahme der Zuwege zu den Gebäuden und den hier anzuordnenden Fahrradstellplätzen, mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen und an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Einfriedung vor Betreten und Überfahren zu schützen.

Die nicht mit Gebäuden überbauten Flächen auf der geplanten Tiefgarage sind mit einer mindestens 60 cm hohen Substratschicht zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Auf dem Grundstück sind 3 großkronige Laubbäume anzupflanzen.

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)

- 1.1 Im Bereich der beiden Allgemeine Wohngebiete südlich der Dünsbergstraße sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

- 1.2 Im Bereich der beiden allgemeine Wohngebiete südlich der Dünsbergstraße sind bei Dachterrassen, die zugehörigen Brüstungen und Geländer als einheitlich gestaltete, offene Geländer auszuführen. Geschlossene Brüstungen und Brüstungsmauern sind bei Dachterrassen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind hier, in Verbindung mit aufgesetzten offenen Geländern, darunter geschlossene Brüstungen und Brüstungsmauern bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig.

Bei Loggien und Balkonen sind, in Verbindung mit aufgesetzten offenen Geländern, darunter geschlossene Brüstungen und Brüstungsmauern bis zu einer

Höhe von 70 cm zulässig.

Sichtschutzelemente können an der innen liegenden Seite der Geländer von Dachterrassen, Loggien und Balkonen installiert werden.

- 1.3 Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen an allen Seiten um mindestens 1 m hinter die Außenwände des darunter liegenden Vollgeschosses zurück gesetzt errichtet werden.
- 1.4 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

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

- 2.1 Grundstückseinfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m sind zulässig, wenn diese als Hecken oder als offene Einfriedung ausgeführt werden.

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

sind in das jeweilige Gebäude, die Tiefgarage oder in den Sockel der Tiefgarage zu integrieren. Ebenfalls zulässig sind Abfall-Sammelstandorte auf der begrünten Freifläche auf der Tiefgarage, die durch Anpflanzungen zu begrünen oder durch mit mehrjährigen Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen sind.

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

1 Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Plangeltungsbereich liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet bzw. Hochwasserrisikobereich der Lahn und kann daher bei Extremhochwässern überschwemmt werden. Gemäß § 46 (3) HWG sollen Vorkehrungen getroffen und ggf. auch bautechnische Maßnahmen vorgenommen werden, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.

Es wird empfohlen, haustechnische Anlagen oberhalb einer Höhe von 159,00 m über N.N. zu errichten und Räume unterhalb dieser Höhe gegen anstehendes Druckwasser abzusichern (z.B. mit einer weißen Wanne).

2 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 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).

3 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.

4 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten sind jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, Abs. 3 HDSchG).

5 Altlasten

Bei Baumaßnahmen auf den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 20.09.2007).

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.

6 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. 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 4,00 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.

7 Artenschutz

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. Wegen des Vorhandenseins von Mauersegler-Brutstätten ist beim Abriss des Werkstattgebäudes eine Befreiung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. An den neuen Gebäuden sind künstliche Nisthilfen für mindestens zwei Brutpaare Mauersegler anzubringen.

8 Begrünung der Grundstücksfreiflächen/ Artenempfehlungen

Es wird empfohlen, einheimische und/oder stadtklimaverträgliche 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:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Ulmus glabra</i>	(Bergulme)

Kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Carpinus</i>	(Hainbuche)
<i>betulus</i>	(Vogelkirsche)
<i>Prunus avium</i>	(Traubenkirsche)
<i>Prunus padus</i>	(Holzapfel)
<i>Malus sylvestris</i>	(Salweide)
<i>Salix caprea</i>	(Eberesche)
<i>Sorbus</i>	
<i>aucuparia</i>	

Säulenformen:

<i>Ulmus hollandica</i> ‚Lobel‘	(schmalkronige Stadtulme)
<i>Sorbus aucuparia</i> ‚Fastigiata‘	(Säulen-Eberesche)
<i>Carpinus betulus</i> ‚Frans Fontaine‘	(Säulen- Hainbuche)

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gemeiner Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Ribes alpinum</i>	(Alpen-Johannisbeere)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)

Kletterpflanzen:

Waldrebe	(<i>Clematis spec.</i>)
Efeu	(<i>Hedera helix</i>)
Hopfen	(<i>Humulus lupulus</i>)
Geißblatt	(<i>Lonicera spec.</i>)
Kletter-Knöterich	(<i>Polygonum</i> <i>aubertii</i>)
Wilder Wein	(<i>Parthenocissus</i> <i>spec.</i>)
Weinrebe	(<i>Vitis vinifera</i>)