



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Nr. Sch 08/02

„Siedlung Petersweiher“

(einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 und 3 BauGB)

für den Plangeltungsbereich zwischen der Straße Schiffenberger Weg im Norden, der
Bahnlinie Gießen – Gelnhausen im Süden und Wald im Westen und Osten

Planstand:

- Entwurf -

März 2017

Stadtplanungsamt Gießen

Plan|**ES**

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPg), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen ist die Höhenlage der Zufahrtsstraße an dem Punkt, der rechtwinklig zur Straßenachse (Gradientenhöhe) den Mittelpunkt der der relevanten Straße zugewandten Baufeldbreite schneidet. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung aufgeführten Straßenhöhen zu ermitteln. Die für die Bemessung der Grundstücke jeweils relevante Straße / bzw. Straßenseite ist im Bebauungsplan gekennzeichnet (siehe Planzeichen Grundstückszufahrt). Bei Grundstücken, die hiervon nicht erfasst sind, gilt die in den Bebauungsplan eingetragene absolute Höhe in müNN.

1.1.2 Die maximale Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) ist der obere Gebäudeabschluss.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 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.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Garagen, Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. In den Bereichen, in denen keine Kennzeichnung als Fläche für Nebenanlagen, hier: Garagen, Stellplätze und Carports erfolgt ist, sind Stellplätze und Carports in einem Abstand bis zu 6 m gemessen von der Gehwegaußenkante zulässig.

3.2 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 1,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 20,00 m³ einhalten.

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

5.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen; ebenso sind öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.

5.2 Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

**B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

1. Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 3°, bei erhöhten Gesimsen oder einer Attika bis 5°.

1.2 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen um das Maß ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

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

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Restmüllsammelboxen auszubilden, mit einem Sichtschutzzaun zu umfrieden oder durch Abpflanzungen mit Schnithecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

3. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

3.1 Zu öffentlichen Straßenverkehrs- oder Grünflächen sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

3.2 Stützmauern aus Sichtbeton sind zu verputzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 3 zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natur- oder Betonsteinmauern oder Gabionen.

4. Dachbegrünung (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Gebäudedächer sind mit Ausnahme von technischen Anlagen fachgerecht extensiv zu begrünen.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Wasserwirtschaftlicher Hinweis

1.1 Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von 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, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

1.2 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 Abs. 2 WHG).

2. Denkmalschutz

2.1 Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen 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 (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

3. 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 Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

4. Artenschutz

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten sind

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Aufgabe von Nestern geschützter Vogelarten oder regelmäßig genutzter Fledermausquartiere führen können, außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit durchzuführen,
- b) vor winterlichen Schnittmaßnahmen an den Obstbäumen Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen und bei Besatz zu verschieben und
- c) Schnittmaßnahmen zwischen dem 1. März und 30. September zu unterlassen.

Im Falle des begründeten Verdachts, dass durch satzungsgemäße Bauarbeiten im Plangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, die nicht durch die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG abgedeckt sind, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vorab eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Auf die unmittelbare Wirkung des Artenschutzes auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen.

5. Begrünung der Grundstücksfreiflächen / Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume):			
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Prunus avium	- Wildkirsche
Acer campestre	- Feldahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Fraxinus excelsior	- Esche	Sorbus aria	- Mehlbeere
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus aucuparia	- Eberesche

Artenliste 2a (Sträucher):			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 2b (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten):			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Syringa vulgaris	- Flieder
Deutzia hybrida	- Deutzie	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Weigela florida	- Weigelie
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Rosa div. spec.	- Rosen
Mespilus germanica	- Mispel		
Artenliste 3 (Kletterpflanzen):			
Clematis montana		Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	- Wilder Wein		