Anlage 2

Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. KL 09/07
"Theodor-Storm-Weg"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planstand:

- Entwurf -

15.05.2025

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sowie städtische Abwassersatzung, Werbeanalagensatzung, Stellplatzsatzung und Baumförderungssatzung in der jeweils anzuwendenden gültigen Fassung (siehe Begründung).

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1, Abs. 9 BauNVO sowie § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet werden nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO die gemäß § 4 Abs.2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

3. HÖHE UND STELLUNG DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf allseitig, an der Außenwand des Gebäudes gemessen, höchstens 1,00 m über dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 16 Abs. 6 u. § 23 Abs. 3 BauNVO)

4.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, müssen aber in einem Abstand von mindestens 5,00 m und höchstens 14,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus sie erschlossen werden, errichtet werden. Der Abstand bemisst sich am jeweils kürzesten messbaren Abstand zwischen Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport.

4.2 Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können, soweit sie auf dem Baugrundstück eine Größe von insgesamt 30 m³ Bruttorauminhalt nicht überschreiten, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Es sind höchstens zwei sonstige Nebenanlagen pro Grundstück zulässig.

4.3 Carports, Garagen und sonstige Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 1 m zu der öffentlichen Grünanlage im Osten des Plangebietes einhalten.

4.4 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 jeweiligen Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden, sofern sie einen Mindestabstand von 1 m zu der öffentlichen Grünanlage im Osten des Plangebietes einhalten.

5. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage eines bis zu 3 m breiten Fuß- und Radwegs erlaubt. Die sonstigen Flächen sind zu begrünen.

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

6.1 Dächer mit einer Dachneigung von 10° sind vollflächig mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 10 cm vorzunehmen, der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3 betragen. Dies gilt auch für Garagen und Carports. Davon ausgenommen sind Fensteröffnungen, untergeordnete technische Aufbauten sowie die für die Solarenergiegewinnung genutzten Teile der Dachflächen.

6.2 Zugänge, Zufahrten, Wege, KFZ-Stellplätze und andere befestigte Flächen sind auf das funktional notwendige Maß zu beschränken.

6.3 Stellplätze sind mit mindestens 50% Fugenanteil anzulegen und zu begrünen.

6.4 Zufahrten, Wege, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen sind in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung und Verdunstung oder Sammlung von Niederschlagswasser ermöglicht. Sie sind offenporig bzw. versickerungsfähig und in hellen Farben zu gestalten. Betonsteine und deren Unterbau sind ausschließlich in versickerungsfähiger Bauweise zulässig. Asphalt ist nicht zulässig.

6.5 Die Grundstücksfreiflächen, mindestens aber 40% der Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Begrünt sind Flächen, wenn sie unversiegelt sind und zum Beispiel mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen und Wiesenflächen bepflanzt sind. Schüttungen aus Kies, Schotter und ähnlichen Materialien, Rasengittersteine und Schotterrasen sowie flächige Abdeckungen mit Vlies, Folien, Textilgeweben oder Ähnlichem sind keine Begrünungen.
Stellplätze mit mehr als 90% Fugenanteil (z.B. Rasenwaben) können zu 50% auf den Grünflächenanteil angerechnet werden. Andere Stellplatzbefestigungen und Dachbegrünung können nicht auf den Grünflächenanteil angerechnet werden.

6.6 Ein 5 m breiter Grundstücksstreifen entlang der Grenze zur öffentlichen Straße ist als Vorgartenzone zu mindestens 50 % dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

7. MASSNAHMEN ZUR VERRINGERUNG UND VERMEIDUNG VON SCHÄDEN DURCH STARKREGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

7.1 Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses muss allseitig, an der Außenwand des Gebäudes gemessen, mindestens 0,50 m über dem Anschnitt des anstehenden Geländes liegen., Aufenthaltsräume sind unterhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.
7.2 Bodenmodellierungen auf den Baugrundstücken müssen volumenneutral ausgeführt werden.

8. ERHALTUNG UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

8.1 Auf der gekennzeichneten Fläche zum Erhalt der Bepflanzungen ist der Gehölzbestand zu erhalten und bei Ausfällen dauerhaft zu ersetzen.
8.2 Pro Grundstück ist ein mindestens mittelkroniger Laubbaum oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen Der Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 91 HBO

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1, 2, 3 und 5 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. GESTALTUNG VON DÄCHERN, DACHAUFBAUTEN UND FASSADEN (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 HBO)

1.1 Es sind, mit Ausnahme von Nebengebäuden, ausschließlich auf allen Dachseiten gleichgeneigte Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 - 40 Grad (alter Teilung) zulässig.
1.2 Dächer von Nebengebäuden sind als Flachdächer bis zu 5 Grad (alter Teilung) zulässig.
1.3 Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
1.4 Der Anteil von Dachgauben, sonstigen Aufbauten sowie Dacheinschnitten bzw. die Breite von Zwerchhäusern darf maximal die Hälfte der anstehenden Gebäudelänge der jeweiligen Traufseite eines Gebäudes betragen. Ihre Höhe darf die Firsthöhe nicht überschreiten.
1.5 Die Verwendung von glänzenden Materialien mit einem Reflexionsgrad von > 50% für die Dacheindeckung von Dächern ab 15 ° Neigung (alte Teilung) ist, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, unzulässig.
1.6 Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist in den Farbtönen Anthrazit, Rot und Rotbraun mit einem Hellbezugswert unter 50 % zulässig.

1.7 Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 1,0 m zulässig.

1.8 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen innerhalb der Dachflächen liegen. Bei geneigten Dächern müssen die Solarmodule die gleiche Neigung und Ausrichtung wie die darunter liegenden Dachflächen aufweisen.

1.9 Doppelhäuser sind jeweils nur in einheitlicher Trauf- und Firsthöhe sowie Dachform und -neigung zulässig.

1.10 Außenwände von Carports und Garagen sind zu mindestens 50% flächig zu begrünen. Für bodengebundene Begrünungen ist ein wasserdurchlässiger Pflanzstreifen vom mindestens 50 cm Breite anzulegen. Grenzständige Außenwände zu nicht städtischen Nachbargrundstücken bleiben unberücksichtigt.

2. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1 Es sind nur offene Grundstückseinfriedungen zulässig.

2.2 Grundstückseinfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig, wenn diese als Hecken oder Hecken mit innenliegenden Maschendraht oder innenliegenden offenen Metall-Stabgitterzaun ohne Flechtbänder oder als offene, licht- und luftdurchlässige Holzzäune ausgeführt werden.

2.3 Grundstückseinfriedungen sind zur öffentlichen Grünfläche hin bis zu einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig, wenn diese als Hecken oder Hecken mit innenliegenden Maschendraht oder innenliegenden offenen Metall-Stabgitterzaun ausgeführt werden.

2.4 Nicht grenzständige Stützmauern auf den Baugrundstücken haben einen Abstand von mindestens 1 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Sind sie von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einsehbar, sind sie durch Pflanzen abzuschirmen.

2.5 Stützmauern sind zum öffentlichen Raum bis 30 cm Höhe zulässig. Stützmauer und Zaun zusammen dürfen nicht mehr als 1,6 m Höhe zur öffentlichen Grünfläche bzw. 1,2 m Höhe zum öffentlichen Straßenraum hin haben.

2.6 Bezugshöhe ist das jeweils anstehende Bürgersteigniveau bzw. die Oberkante der jeweils anstehenden öffentlichen Grünfläche.

3. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind so anzuordnen oder abzuschirmen und einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken weder allgemein zugänglich noch einsehbar sind. 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.

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

1. 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.

2. WASSERWIRTSCHAFT/ENTWÄSSERUNGSANLAGEN

Niederschlagswasser soll gem. § 37 Abs. 4 S. 1 HWG verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen. Ansonsten soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Nach § 3a Abs. 2 der städtischen Abwassersatzung ist das anfallende Niederschlagswasser in geeigneten Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verwerten, zu versickern, zu verdunsten und/oder gedrosselt abzuleiten.
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“ 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 in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3. STARKREGENVORSORGE

Das Plangebiet liegt in einen Bereich mit einem hohen Starkregenhinweis-Index und wird bei Starkregen von Fließpfaden durchzogen. Für Bauvorhaben sollten besondere bauliche und technische Vorkehrungen (z.B. Aufstelzung, Aufsockelung, Abschottungseinrichtungen, Verlegung von Tanks und Notstromaggregaten in die oberen Geschosse, etc.) zum Schutz gegen Überflutungen vorgesehen werden. Es wird empfohlen, die Bauantragsplanung im Vorfeld der Entwässerungsplanung frühzeitig mit den Mittelhessischen Wasserbetrieben (MWB) abzustimmen.

4. BODENSCHUTZ

Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz ist der Boden zu schonen und schädliche Einwirkungen auf den Boden so weit wie möglich zu vermeiden. Dazu gehören die Vermeidung unnötiger Bodenverdichtungen, der sachgerechte Umgang mit Oberboden und Bodenaushub sowie die Verhinderung von Erosion.

5. KAMPFMITTELBELASTUNG

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 5,0 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden systematischen Untersuchung (Sondierung auf Kampfmittel) verpflichtet. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich.

6. BRANDSCHUTZ

Für bauliche Anlagen ist eine Mindestlöschwasserversorgung gemäß §§ 13 und 38 HBO sowie § 3 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz als Grundschutz vorzusehen und sicherzustellen. Bei Bedarf ist über die Bereitstellung aus der Trinkwasserleitung hinaus für den Grundschutz der Löschwasserversorgung ein entsprechender zusätzlicher Objektschutz vorzunehmen.
Zufahrten und Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen und auszubilden.

7. ABFALLSATZUNG UND ABFALLENTSORGUNG

Bei Bauvorhaben sind die baulichen Voraussetzungen für die Abfall- und Wertstofferfassung in der Stadt Gießen gemäß der städtischen Abfallsatzung zu beachten.
Beim Umgang mit Abfällen sind die Vorgaben des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz, KrWG) zu beachten.

8. GEHÖLZSCHUTZ

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind gemäß der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und bei Ausfällen zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Straßen/Landschaftspflege Teil 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (kurz FGSV) zu schützen.
Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen beim Baumaßnahmen“ des Deutschen Instituts für Normung, die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren beim Baumaßnahmen“ der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) und die „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) zu beachten.
Die angeführten Werke sind in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden und liegen im Amt für Umwelt und Natur bei Bedarf zur Einsichtnahme vor.