

Anlage 1b

**Universitätsstadt Gießen**

## **Bebauungsplan GI 03/07 „Dulles-Siedlung“**

**- Entwurf -**

### **Textliche Festsetzungen**

August 2007

#### **Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 18.12.2006 (BGBl. I S. 3180)
- **§§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung** (HGO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 674), zuletzt geändert am 14.12.2006 (GVBl. I S. 666)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I 619)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. S. 305)

Bearbeitung:  
Stadtplanungsamt Gießen

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

#### 1. Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Davon ausgenommen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

#### 2. Mischgebiete MI 1 und MI 2 (§ 6 i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

- 2.1 Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind unzulässig.
- 2.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

#### Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die im vor dem 01.01.2008 vorliegenden Bestand vorhandenen Trauf- und Firsthöhen zu erhalten. Eine Überschreitung bis maximal 0,25 m im Zuge von energetischen Sanierungsmaßnahmen sowie bis maximal 0,75 m im Zuge der Installation von Solaranlagen ist zulässig.
2. Als maximal zulässige Trauf- oder Firsthöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben hier unberücksichtigt.
3. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante des vorhandenen oder geplanten nächstgelegenen Erschließungsweges bzw. der Erschließungsstraße in der Mitte des geplanten Gebäudes. Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zum geplanten Erschließungsweg bzw. zu der geplanten Erschließungsstraße, an der der baulichen Anlage zugewandten Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes zu ermitteln.

### III. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

1. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Aufzüge, Terrassen, Veranden und Außentreppen bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden.
2. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bis zu 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zulässig.

### IV. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf den mit abweichender Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO (offene Bauweise) mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig.

### V. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den festgesetzten Flächen für Stellplätze „St“ zulässig.

## **VI. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)**

### **1. Baumerhaltung**

Der vorhandene Baumbestand innerhalb der gekennzeichneten Erhaltungsfläche, des Baumerhaltungstreifens sowie der privaten Grünflächen ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Der gekennzeichnete Baumerhaltungstreifen ist mit einer Mindestbreite von 3 m, gemessen von der festgesetzten Achse aus, anzulegen.

### **2. Grundstücksfreiflächen**

In dem allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % und im Mischgebiet MI 1 mindestens 40% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu begrünen.

## **VII. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **Schallschutzmaßnahmen**

Für den Schallschutz sind geeignete und ausreichende Vorkehrungen zu treffen, die gewährleisten, dass innerhalb der Gebäude die zulässigen Innenschallpegel für Aufenthaltsräume gemäß Tabelle 6 VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 durch von außen eindringenden Lärm nicht überschritten werden.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**

### **I. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)**

#### **1. Dachaufbauten, -einschnitte, -überstände und gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 1.1 Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 1/3 der Dachbreite, ihre Höhe maximal 3/4 der Dachhöhe betragen. Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Dachbreite betragen, wenn die Dachaufbauten und -einschnitte sich auf einer Dachseite befinden.
- 1.2 Dachüberstände sind bis maximal 0,75 m zulässig.
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Sattel- und Pultdächer zulässig
- 1.4 Im Mischgebiet MI 1 sind Walmdächer und Satteldächer zulässig.
- 1.5 Bei Nebenanlagen und Garagen oder Carports ist in allen Baugebieten eine gleichartige Dachgestaltung wie beim jeweiligen Gebäude der Hauptnutzung vorzusehen. Ausnahmsweise sind Flachdächer oder bis zu 10° geneigte Pultdächer zulässig, wenn eine Dachbegrünung vorgesehen wird.

- 1.6 Für die Dächer in den allgemeinen Wohngebieten sind nur rote, rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.
- 1.7 Bei geneigten Dächern der ab dem 1.01.2008 vorgesehenen Gebäude sind ab einer Dachneigung von 30° glänzende Dacheindeckungen unzulässig.

## **2. Gestaltung und Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Einfriedungen und Abfallbehältnissen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO)**

- 2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Zäune sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 2.2 Standflächen für Abfallbehältnisse sind vor Einsichtnahme von der öffentlichen Verkehrsfläche mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen abzuschirmen.
- 2.3 Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ist in Bereichen mit gegenüberliegenden Gebäuden (Gebäudevorzonen) einheitlich und mit einem Mindestgrünflächenanteil von 30% auszuführen.

## **3. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**

### **1. Mischgebiete**

- 1.1 Werbeanlagen oberhalb der Traufe und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.
- 1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausnahmsweise eine gemeinsame Werbeanlage (Hinweisschild oder Mastwerbeanlage/Pylon) bis maximal 8,0 m Höhe im Kreuzungsbereich Grünberger Straße / Lincoln Street zulässig.
- 1.3 Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen darf 3% der Fläche der Außenwand, vor der sie aufgestellt oder an der sie angebracht sind, nicht übersteigen.

### **2. Allgemeine Wohngebiete**

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 2,0 m<sup>2</sup> zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2.2 Werbeanlagen oberhalb der Traufe und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

## **II. Wärmeversorgung (§ 81 Abs. 2 HBO)**

1. Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird die Nutzung von Fernwärme vorgeschrieben.
2. Ferner ist bei einzelnen Bauvorhaben eine alternative Wärmeversorgung zulässig, wenn im Vergleich zur Fernwärme ein niedrigerer Primärenergieverbrauch (z.B. bei "Passivhäusern") nachgewiesen wird.
3. Die vorgeschriebene Heizungsart gilt nicht für die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vorhandenen, genehmigten und mit einer anderen Heizungsart versorgten baulichen Anlagen.

## C. Hinweise und Empfehlungen

### I. Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmitteräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

### II. Denkmalschutz

#### 1. **Kulturdenkmäler / Umgebungsschutz (§ 2 und § 16 DenkmalSchG)**

Die ehemalige Volkshalle (z.Zt. „Miller-Hall“) auf dem Grundstück Grünberger Straße 143 ist einschließlich der straßenseitigen Betonmauern Kulturdenkmal aus künstlerischen, städtebaulichen und stadteschichtlichen Gründen. Weiterhin sind die beiden Spitzbunker an der Hannah-Arendt-Straße Kulturdenkmäler. Alle baulichen Maßnahmen an diesen Kulturdenkmälern bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

#### 2. **Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**

Im Plangebiet werden Hügelgräber vermutet. Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie und Paläontologie oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### III. Oberbodensicherung

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 hingewiesen.

### IV. Wasserwirtschaftliche Hinweise

#### 1. **Niederschlagswasser**

Es wird auf § 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG 2005) hingewiesen, wonach

„Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden (soll), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.“

#### 2. **Regenwassernutzungsanlagen**

Bei Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der Regenwassernutzungsanlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Regenwassernutzungsanlagen zu Grunde zu legen (Normreihe DIN 1989).

## V. **Brandschutz**

Bei allen Bauvorhaben, insbesondere im Rahmen des § 56 HBO (Genehmigungsfreistellung), wird die frühzeitige Klärung der baulich-brandschutzrechtlichen Vorgaben mit dem städtischen Amt für Brandschutz, Abteilung Vorbeugender Brandschutz, empfohlen.

## VI. **Artenempfehlungen für Ersatzpflanzungen**

### **Großbäume**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platophyllus	Sommerlinde

### **Mittelgroße Bäume und Kleinbäume**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	

### **Sträucher**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Rose
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball