

BEBAUUNGSPLAN GI 04/17 „SCHLANGENZAHL II“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Entwurf, vor Beschlussfassung - Stand: 10.08.2007 -

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Entwurfs-Offenlegung gültigen Fassung.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 6 i.V.m. § 1 Abs. 5+6 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB)

- 1.1 In allen Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Ausnahmsweise ist eine Heizstation für die Fernwärmeversorgung der Baugebiete sowie zur Einspeisung in das Verbundnetz zulässig, sofern die geltenden Immissionsrichtwerte für benachbarte Nutzungen eingehalten werden.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 18, 19 und 21a BauNVO)

- 2.1 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (Gebäude) ist die Oberkante der nächstgelegenen geplanten Erschließungsstraße in der Mitte des geplanten Gebäudes.
- 2.2 Die im Mischgebiet Nr. 2 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bei geplanten Wohngebäuden bis zu einer GRZ von 0,7, ansonsten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl anzurechnen, soweit die zulässige Gebäudehöhe eingehalten wird.

3. BAUWEISE UND MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 22 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1 Auf den mit abweichender Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude in offener Bauweise mit mehr als 50m Gebäudelänge zulässig.
- 3.2 Die Größe der in dem mit M1 1 bezeichneten Baugebiet liegenden Grundstücke wird auf mindestens 20.000m² festgesetzt.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im Gebiet M 1 ist die Anlage von Garagen und Stellplätzen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen untersagt.

5. ANSCHLUSS VON BAUGRUNDSTÜCKEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 5.1 Der zu dem außerhalb des Plangeltungsbereiches liegenden Flurstück 146/1 (Schlangenzahl 90-98) festgesetzte Einfahrtsbereich dient als einzige Zufahrt zu der dort vorhandenen Stellplatzanlage.
- 5.2 Die vorhandene Zufahrt zum Landesbehördenzentrum in der Carl-Franz-Straße darf nur im Fall einer Sperrung der Hauptzufahrt (Schubertstraße) für den allgemeinen Verkehr, ansonsten nur für Rettungs- und Baustellenfahrzeuge genutzt werden.

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

- 6.1 Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, dürfen Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden.
- 6.2 Als Straßen- und Wegebeleuchtung sowie für größere Stellplatzanlagen ab 3.000 m² sind ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.

7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Die Belastung der Flächen mit Leitungsrechten erfolgt zugunsten der Eigentümer der Wohnanlage Schlangenzahl 90-98 und den jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitungs-betreibern. Das Leitungsrecht umfasst das Betreiben und Unterhalten von unterirdischen Leitungen und gilt bis zum Zeitpunkt einer Umerschließung über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche. Im Bereich des Leitungsrechtes dürfen keine Überbauung oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb von Leitungen gefährden.
- 7.2 Die Belastung der Grundstücksflächen mit Gehrechten erfolgt zu Gunsten der Allgemeinheit. Die Eigentümer der betroffenen Flächen in den Mischgebieten Nr. 1 und 2 haben eine dauerhafte und ganztägige Nutzung der Fußwegeverbindungen zwischen der Carl-Franz-Straße und dem Neubaugebiet Schlangenzahl zu dulden.

8. MASSNAHMEN FÜR BEPFLANZUNGEN sowie FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

- 8.1 Entlang der festgesetzten Pflanzachsen an der Straßenverkehrsfläche sind großkronige Straßenbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm in einem Regelabstand von 15 m zu pflanzen. Außerhalb von Pflanzflächen sind entweder Baumscheiben von mind. 6 m² pro Baum oder ein durchlaufender Pflanzstreifen von mind. 2,50 m Breite anzulegen und dauerhaft gegen Überfahrten zu sichern.
- 8.2. Die Gehölzbestände in den mit G 1 und G 2 bezeichneten Flächen sind dauerhaft zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.3 Die zur Pflanzhaltung festgesetzte Fläche G 2 kann an einer Stelle für einen Fuß- und Radweg zwischen Adolph-Kolping-Straße und Carl-Franz-Straße unterbrochen werden.
- 8.4 Abgängige oder aus anderen Gründen zu fällende Bäume sind am selben Ort oder in räumlicher Nähe zu ersetzen. Dabei ist die gleiche Baumart oder ein Art aus der unter C 4 verzeichneten Liste zu verwenden.
- 8.5 Die als Verkehrsgrün gekennzeichnete Fläche ist als Gehölzfläche anzulegen und zu unterhalten.

- 8.6. Im Mischgebiet Nr. 2 sind bei geplanten Wohngebäuden 25 %, ansonsten 15 % der Grundstücksfläche unbefestigt zu belassen und zu begrünen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. STELLPLATZSATZUNG (§ 81 Abs. 1, Satz 1 Nr. 4 HBO)

Lt. § 4 Abs. 4 Stellplatzsatzung ist je 8 Stellplätze diesen räumlich zugeordnet ein standortgerechter, großkroniger Baum in einer unbefestigten Baumscheibe von mind. 4 m² zu pflanzen. Stellplätze mit einer befestigten Gesamtfläche von mehr als 1000 m² und mehreren parallel zueinander verlaufenden Fahrgassen sind zusätzlich durch raumgliedernde Pflanzstreifen in einer Mindestbreite von 1,5 m zu unterteilen. Dies gilt nicht für vor dem Abschluss der Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes bereits vorhandene und genehmigte Stellplatzanlagen oder ab diesem Zeitpunkt geplante Stellplatzanlagen über vorhandenen Leitungstrassen, wenn eine gleichwertige Pflanzung am Rand dieser Stellplatzanlage vorgenommen wird.

2. WÄRMEVERSORGUNG (§ 81 Abs. 2 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches wird die Nutzung von Fernwärme vorgeschrieben.
2. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bei einzelnen Bauvorhaben im Vergleich zur Fernwärme ein niedrigerer Primärenergieverbrauch (z.B. bei „Passivhäusern“) nachgewiesen wird. Ferner gilt die vorgeschriebene Heizungsart nicht für die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vorhandenen, genehmigten baulichen Anlagen.

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Denkmalschutz

Im Planungsbereich befindet sich eine denkmalgeschützte Sachgesamtheit. Alle baulichen Veränderungen im gekennzeichneten Denkmalschutzbereich oder in dessen unmittelbarer Umgebung, die unmittelbar oder mittelbar zur Beeinträchtigung des Kulturdenkmals führen können, bedürfen gemäß § 16 HDSchG der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Bauliche Veränderungen im gekennzeichneten Denkmalschutzbereich sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Altlastenkennzeichnung

Für die gekennzeichnete Fläche des ehemaligen technischen Bereiches des Bundeswehrkrankenhauses wird eine erhebliche Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen angenommen.

Auf die einschlägigen altlasten- und abfallrechtlichen Bestimmungen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 22.08.2002 – Staatsanzeiger 37/2002, S. 3432 – sowie § 4 Abs. 1 KrW-/AbfG) bezüglich Aushubüberwachung, Anzeige- und Untersuchungspflicht sowie das Beteiligungserfordernis des Amtes für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und des Regierungspräsidiums Gießen/Abteilung Umwelt bei allen Bauvorhaben wird hingewiesen.

3. Kampfmittelbelastung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4m 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 zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

4. Empfehlung für Gehölzarten

Bäume:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitterpappel/Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna und laevigata</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus agg.</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>