

**BEBAUUNGSPLAN GI 01/31 „Johannette-Lein-Gasse“**  
**TEXTFESTSETZUNGEN**  
Entwurf, Stand: 06.08.2010

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB**

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

- 1.1 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In den besonderen Wohngebieten werden die nach § 4a Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betriebe unzulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21 BauNVO)**

**2.1 Abweichung von der Grundflächenzahl**

Im WB 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, im WB3 durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

**2.2 Traufhöhe**

Im Mischgebiet dürfen die Traufhöhen der Fassaden an der Bahnhofstraße eine Höhe von 15,30 m über der mittleren Höhe der vorhandenen Gehweghinterkante vor dem Grundstück nicht überschreiten.

Unter Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut zu verstehen. Bei Flachdächern ist die obere Begrenzung der Außenwand maßgebend.

### **3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 16 und 23 BauNVO)**

#### **3.1 Baulinien und Baugrenzen**

Ein Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu 2,5 m Tiefe auf einer Länge von höchstens 5,0 m zulässig.

Eine Überschreitung der Baulinien in den Obergeschossen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu 1,5 m Tiefe auf einer Länge von höchstens 5,0 m zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von höchstens 5,0 m zulässig.

#### **3.2 Staffelgeschoss**

Im WB3 ist ein Staffelgeschoss nur innerhalb des dafür festgesetzten Baufensters zulässig, soweit es kein Vollgeschoss ist.

#### **3.3 Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auch unterhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ errichtet werden.

#### **3.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden; Tiefgaragenein- und -ausfahrten gehören zu den Nebenanlagen.

### **4. TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

#### **Bagatellregelung**

Grenzbebauungen an einer schräg verlaufenden seitlichen Grundstücksgrenze, bei der die Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück zu liegen kommt, brauchen keine Abstandsfläche, wenn auf einer Breite von höchstens 1,0 m sich die vorgeschriebene Abstandsfläche nicht mehr als 6,0 m tief auf das Nachbargrundstück erstreckt und die auf diesem liegende Fläche insgesamt nicht größer als 5,00 m<sup>2</sup> ist.

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

### **5.1 Beschränkung der Oberflächenversiegelung**

Wege und Pkw-Stellplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Weise befestigt werden (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

### **5.2 Grundstücksfreiflächen**

In den besonderen Wohngebieten sind mindestens 15 von Hundert der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 10 von Hundert der Grundstücksfläche mit standortgerechten Laubgehölzen, vorzugsweise entsprechend der Artenliste (s. C.4), zu bepflanzen.

Für jeweils 4 oberirdische Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum auf Pflanzstreifen mit 2,5 m Mindestbreite oder Pflanzinseln von mindestens 6 m<sup>2</sup> unversiegeltem Boden zu pflanzen.

### **5.3 Dachbegrünung**

Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° (alte Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden oder zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen.

### **5.4 Fassadenbegrünung**

Fensterlose Wände mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Fläche sollen dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

## **6. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

### **Erhaltung von Einzelbäumen**

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht können gemacht werden, wenn die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Ersatzpflanzung mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenliste (s. C.4), bei Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm, angelegt wird. Bäume außerhalb von Grünflächen müssen eine Baumscheibe von mindestens 6,0 m<sup>2</sup> bzw. eine Pflanzgrube von 12,0 m<sup>3</sup> erhalten.

## **7. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BAUGB)**

Die Höhenlage der Tiefgaragenoberkante unterhalb der festgesetzten Verkehrsfläche bestimmt sich daraus, dass die Oberfläche der Verkehrsfläche im Endausbau den im Plan eingetragenen zukünftigen Geländehöhen entsprechen muss.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO (Satzung gemäß § 81 Abs. 1, 2 und 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. DACHGESTALTUNG**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Im WB3 und WB4 sind nur Dächer mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung) zulässig.

Im übrigen Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° (alte Teilung) , bei Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten auch darunter zulässig.

Die Dachneigungen der Dächer von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten sind bis 5° (alte Teilung) zulässig oder den Hauptgebäuden anzupassen.

#### **1.2 Dachaufbauten**

Der Anteil von Dachgauben und sonstigen Aufbauten darf höchstens 1/3 der Trauflänge der jeweils betroffenen Dachfläche betragen. Die Höhe der Aufbauten darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 1,0 m und einer Breite von 2,0 m zulässig und müssen entlang des öffentlichen Straßenraumes um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade abgerückt werden.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf geneigten Dächern unzulässig.

#### **1.3 Dachdeckung**

Stark reflektierende Materialien, außer Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, sind unzulässig.

### **2. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN**

Zum öffentlichen Raum hin sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

### **3. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER**

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

### **4. WÄRMEVERSORGUNG**

**4.1** Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches besteht Anschluss- und Benutzungspflicht an die Fernwärmeversorgung, soweit sich aus den Verpflichtungen des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes nichts anderes ergibt.

**4.2** Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bei einzelnen Bauvorhaben geringere Umweltbelastungen und ein niedrigerer Primärenergieverbrauch nachgewiesen werden (z.B. Passivhäuser).

## **C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 Abs. 6 BauGB**

### **1. Denkmalschutz**

Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage I „Bahnhofstraße - Westanlage“. Hier bedürfen alle baulichen Maßnahmen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

### **2. Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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).

Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

### **3. Kampfmittelbelastung**

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

### **4. Brandschutz**

Für bauliche Anlagen ist gemäß §§ 13 und 38 HBO sowie § 3 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von mindestens 1600 l/min vorzusehen und sicherzustellen.

### **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. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

### Bäume 1. Ordnung:

<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)

### 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)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)

### Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Ulmus carpinifolia</i>	(Feldulme)

### 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 aubertii</i> )
Wilder Wein	( <i>Parthenocissus spec.</i> )
Weinrebe	( <i>Vitis vinifera</i> )

Gießen/Aßlar, 06.08.2010

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner

geprüft: