



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Nr. G 10, 1. Änderung
„Hardtallee“
(Wohnbebauung Teilfläche Herderschule)**

Planstand:

18.01.2011

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungs- (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanzV,) sowie Hessische Bauordnung (HBO) und Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**I. Art der baulichen Nutzung****(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2 BauGB, §§ 1 Abs. 2 u.3 BauNVO)**

Im allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO)Maximal zulässige Grundflächen

1. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen um bis zu 25% überschritten werden.
2. Bei einer Bebauung mit Hausgruppen sind die dem Baugrundstück jeweils zugeordneten Flächenanteile von außerhalb liegenden Gemeinschaftsanlagen der Grundstücksfläche hinzuzurechnen. Sie werden fester, nicht getrennt veräußerbarer Bestandteil des Baugrundstückes.

III. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzte First- und Hauptbaukörperichtung ist zwingend einzuhalten. Untergeordnete Gebäudeteile sind ausnahmsweise auch mit einer anderen Ausrichtung zulässig.

IV. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 bis 3 u. 5 BauNVO)

1. Baugrenzen
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.
2. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, wenn ihr Bruttorauminhalt 20,0 m³ nicht übersteigt.

V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)1. Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2. Oberflächengestaltung

Die Befestigung von Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Art und Weise zu erfolgen.

3. Oberbodensicherung

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden zu sichern. Der anfallende Oberboden ist nach Möglichkeit im räumlichen Plangeltungsbereich wieder aufzutragen.

VI. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Baumpflanzungen sind mit hochstämmigen, mittelkronigen Bäumen aus der Artenliste durchzuführen.

2. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche zur Erhaltung von Gehölzen ist als frei wachsende Hecke mit mindestens 2,0 m Höhe zu erhalten.

3. Die zu pflanzenden Bäume sind in Gärten bzw. Verkehrsflächen zu integrieren und bei versiegelten Flächen mit einer mindestens 6,0 m² großen Baumscheibe auszustatten. Baumscheiben sind mit Sträuchern, Stauden oder Rasen zu bepflanzen.

B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Nebenanlagen und Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**I. Gestaltung von Dacheindeckungen und Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)**1. Dachform und Dachneigung

1.1 Es sind nur Satteldächer, bei Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten auch Flachdächer) zulässig.

1.2 Satteldächer sind mit einer Neigung von 40° bis 45° (alte Teilung) auszuführen. Flachdächer dürfen eine Neigung von nicht mehr als 5° (alte Teilung) haben. der Dächer einer Hausgruppe oder der Bebauung eines Baugrundstückes sind aneinander anzupassen.

1.3 Die Dachneigung von auf einem Grundstück stehenden Gebäuden sowie von Hausgruppen ist mit Ausnahme von mit Flachdächern ausgestatteten Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten einander anzupassen.

2. Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie
 - 2.1 Dachgauben und sonstige Aufbauten sowie Zwerchhäuser sind unzulässig.
 - 2.2 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf geneigten Dächern unzulässig.
3. Dacheindeckung
 - 3.1 Dacheindeckungen sind
 - südlich der in west-östlicher Richtung durch das Plangebiet verlaufenden Straßenverkehrsfläche und dem Kropbacher Weg in roten Farbtönen und
 - nördlich der in west-östlicher Richtung verlaufenden Straßenverkehrsfläche im Farbton anthrazitzulässig.
 - 3.2 Reflektierende Materialien mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind unzulässig.

II. **Grundstückseinfriedungen und Abfallsammelstandorte (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

1. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Straßen hin sind nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m und mit einem Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 0,30 m zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.
2. Abfallsammelstandorte

Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind mit ausdauernden Kletterpflanzen abzuschirmen oder so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen her nicht einsehbar sind.

C. **Hinweise**

I. **Wasserwirtschaft**

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

3. Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Lahn. Es wird empfohlen, haustechnische Anlagen oberhalb einer Höhe von 159,0 m über N.N. zu errichten und Räume unterhalb dieser Höhe gegen anstehendes Druckwasser abzusichern, z.B. mit einer weißen Wanne.

II. 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 Boden eingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

III. Artenliste (Empfehlungen zu Anpflanzung)

Für die Pflanzungen sind folgende Arten zu wählen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Weiß-oder Rotdorn
Malus silvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Morus alba	Maulbeerbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

sowie Kultur- und Zierobstbäume (Hochstämme)

Mindestgröße: Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 oder Heister zweimal verpflanzt, 200-250 cm hoch