



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Nr. GI 01/17

„Zu den Mühlen“

mit Satzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen und zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Planstand:

Vorentwurf 21. Februar 2011

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Karin Begher

Dipl.-Ing. Ulf Begher

Dipl.-Ing. Christiane Winter

Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaft

Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt

tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

mail@planungsgruppeDA.de

www.planungsgruppeDA.de

HA

Hessen Agentur GmbH

Abraham-Lincoln-Str. 38-42

65189 Wiesbaden

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten sowie Nutzungen, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind,
- Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche,
- Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment.

2. Nutzungsbeschränkungen im Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauNVO)

2.1. Festsetzung der Höhenlage

Aufenthaltsräume sind ausschließlich oberhalb der Höhenlage von 158,70 m ü.NN zulässig.

In Gebäuden, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **A bis F** errichtet werden, sind unterhalb der Höhenlage von 158,70 m ü.NN nur Stellplätze und auf höchstens 30 % der Gebäudegrundfläche Abstellräume oder Nebenräume zulässig.

In Gebäuden, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Buchstaben **F** errichtet werden, muss die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses über 158,70 m ü.NN liegen.

2.2. Festsetzung der Höhenlage von Stellplatzanlagen und Garagengeschossen

Innerhalb der mit **E** bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind abgesenkte Stellplatzanlagen bzw. Garagengeschosse nur zulässig, wenn deren Fertigfußboden maximal 1,20 m unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche (157,5 ü.NN) liegt. Garagengeschosse müssen nach mindestens zwei Seiten offen und bei Hochwasser durchströmbar sein.

2.3 Aufschüttungen

Auf den Baugrundstücken, deren überbaubare Grundstücksflächen mit **A bis E** gekennzeichnet sind, sind Aufschüttungen nicht zulässig.

II. Private Sport- und Spielanlage „Wassersport“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der als private Sport- und Spielanlage „Wassersport“ festgesetzten Fläche sind ergänzende Nutzungen für das Bootshaus zur Ausübung des Rudersports zulässig.

Zulässig sind:

- die Wartung und Lagerung von Booten,
- die Durchführung von Sportveranstaltungen,
- die Außenbewirtschaftung der Schank- und Speisewirtschaft,
- die Errichtung der erforderlichen Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Stellplatzfläche.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende baulichen Anlagen zulässig:

- bauliche Anlagen zur Wartung und Lagerung von Booten wie Ruderbooten und Kanus,
- Clubräume und sonstige Aufenthaltsräume,
- eine Schank- und Speisewirtschaft,
- die für diese Nutzungen erforderlichen Büro- und Nebenräume.

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

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

1.1. Zulässige Gebäudehöhen

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen, z.B. Aufzugsüberfahrten sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 0,6 m zulässig und müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 1,5 m zurückgesetzt sein.

Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig und müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 2 m zurückgesetzt sein.

1.2. Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 158,70 m ü.NN.

2. Grund- und Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19 ff. BauNVO)

2.1. Ermittlung der Fläche des Baugrundstückes (§ 19 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Die private Grünfläche des Grundstücks „Zu den Mühlen 15“ ist als Teil des Baugrundstückes als Grundlage bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche anzurechnen.

Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **F** sind jeweils die Flächen F1 und F2 maßgebend.

2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen für Tiefgaragen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Grenze, wird innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **F und G** bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen.

IV. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden, Sichtschutzanlagen und Außentreppe oder regenerative Energieversorgungssysteme kann ausnahmsweise bis zu 5,00 m zugelassen werden.

Die Baulinie der überbaubaren Grundstücksfläche **F1** kann zur Gliederung des Baukörpers auf max. 30 % der Länge um bis zu 8,0 m unterschritten werden.

V. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**Abweichende Bauweise „a“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Es sind Gebäude im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge kann jedoch 50 m überschreiten.

VI. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **F1**, dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, abweichend von § 6 Abs. 5 HBO, in einem Abstand von bis zu 5 m zu den südlichen Grenzen der Flurstücke 69/2 und 69/3 errichtet werden.

VII. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den mit „Ga/St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den mit „Ga/St“ und „St/Cp“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den mit „Ga/St“, „St/Cp“ und „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

VIII. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**Platz / Quartiersplatz**

Die als „Platz“ festgesetzte „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ dient der Erschließung des Gebietes sowie als Aufenthalts- und Kommunikationsfläche.

Zulässig sind neben den Erschließungsflächen auch Aufenthaltsflächen für Fußgänger, Platzmobiliar, Fahrradabstellanlagen, Wasserflächen, Pflanzflächen, Bäume u.ä.

IX. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**Oberflächenbefestigung**

Nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze, mit Ausnahme von Stellplätzen über Tiefgaragen, dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen befestigt werden, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Stellplätze für Lastkraftwagen und Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, welche das Grundwasser verunreinigen können, sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.

X. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**1. Grundstücksfreiflächen**

Es sind 20% der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen, mit Ausnahme der Grundstücksflächen **F** und **G**.

2. Bäume im öffentlichen Raum

An den im Plan dargestellten Baumstandorten sind großkronige Laubbäume entsprechend den Artenempfehlungen zu pflanzen. Von den im Plan festgesetzten Baumstandorten kann ausnahmsweise im Bereich von Grundstückszufahrten, Masten, Straßenlampen oder Leitungen abgewichen werden. Die im Plan dargestellten Baumreihen entlang eines Straßen- oder Wegeabschnittes sind aus nur einer Art zusammenzusetzen.

3. Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut oder mit Stellplätzen überstanden sind, zu mindestens 70 % fachgerecht zu bepflanzen.

4. Dachbegrünung

Dächer der Hauptbaukörper mit einer Neigung von bis zu 15 Grad sind vollflächig extensiv begrünt werden (Mindestsubstratstärke 10 cm).

Notwendige Fensteröffnungen sowie untergeordnete technische Aufbauten in den Dachflächen sind davon ausgenommen.

Als Ausnahme kann von der extensiven Dachbegrünung in Teilen abgesehen werden, wenn auf der Dachfläche eine Anlage zur Solarenergiegewinnung errichtet wird.

5. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Es sind Laubbäume in Baumscheiben mit mindestens 4 m² (2 m x 2 m) Fläche oder in Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2 m anzupflanzen. Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von 12 m³ vorzusehen.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. Erschließungsstraßen auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

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

Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen.

B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 81 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.11.2010 (GVBl. I 2010, S. 429) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

I. Dachneigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Soweit nichts anderes festgesetzt ist, sind folgende Dachneigungen zulässig:

Dachform	Mindestdachneigung	Maximaldachneigung
Satteldächer	35°	45°
Flach geneigte Dächer	--	7°

II. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf höchstens die Hälfte der Dachbreite, ihre Höhe höchstens die Hälfte der Dachhöhe betragen.

III. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im Mischgebiet nördlich der Rodheimer Straße sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Einfriedungen sind so auszuführen, dass sie bei Hochwasser durchströmbar sind.

Zwischen der privaten Sport- und Spielfläche und der öffentlichen Grünfläche sind Einfriedungen nicht zulässig.

Auf den Grundstücken südlich der Rodheimer Straße sind Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen nicht zulässig.

C. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

I. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: Überschwemmungsgebiet) erforderlich sind

Das Plangebiet liegt, bis auf Teilflächen südlich der Rodheimer Straße, in einem Überschwemmungsgebiet.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind geeignete bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern und alle nach dem Stand der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall zu treffen.

II. Altlasten

Sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen im Rahmen von Bauvorhaben auf den derzeitigen Flurstücken Gemarkung Gießen, Flur 28, Nr. 76/1 und 79 sind vor Ort von Beginn an durch einen sachkundigen unabhängigen Gutachter (umwelttechnische Fachbauleitung) zu überwachen und protokollieren zu lassen.

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der Altstandorte, können ggf. weitere umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden.

Notwendige umwelt- und/oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial, die notwendige Überdeckung mit unbelastetem Mutterboden sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen höhere Kosten.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und 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.

D. Hinweise und Empfehlungen

I. Altlasten und Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt (zuständige Bodenschutzbehörde) zu informieren.

II. Kampfmittelverdacht

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bobenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmitteluntersuchungen mehr notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfs. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evt. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbundachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit der Flächensondierung begleitet werden.

III. Denkmalschutz

1. Kulturdenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Kulturdenkmäler. Alle baulichen Veränderungen an dem Einzeldenkmal und der Sachgesamtheit oder in der Nähe dieser Kulturdenkmäler, die Unmittelbar oder mittelbar zu deren Beeinträchtigung führen können, bedürfen gem. § 16 HDSchG der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

2. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.

Die Behörden sind mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

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.

IV. Schallemissionen der Bahnlinie

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt die Main-Weser-Bahnstrecke.

Durch den Bahnbetrieb werden zeitweise Schallimmissionen hervorgerufen, die zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ führen.

In diesem Zusammenhang sind die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung „Zu den Mühlen in Gießen“ (Fritz GmbH, Juli 2006) zu beachten. Das Gutachten kann bei der Stadt Gießen eingesehen werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.).

V. Öffentliche Verkehrsflächen

Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Teileinrichtungen (Fahrbahn, Gehwege, etc.) sind unverbindliche Eintragungen des Ausbauvorschlags. Sie dienen nur zur Erläuterung der Planung und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

VI. Artenempfehlungen

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
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rot-Dorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „nigra“	Blutpflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Salix caprea	Salweide

Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus intermedia
Sorbus torminalis
Obstbäume in Sorten

Eberesche
Speierling
Schwedische Mehlsbeere
Elsbeere

Sträucher

Acer campestre
Amelanchier lamarckii
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa spec.
Salix spec.
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Feldahorn
Felsenbirne
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Liguster
Heckenkirsche
Rose
Weiden
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball