



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf

Nr. AL 10/02

Gebiet: "Am Ehrsamer Weg"

Planstand:

Oktober 2012

Stadtplanungsamt

Planbearbeitung.

**BS+**  
städtebau und architektur

BS+ städtebau und architektur

Torsten Becker, Dipl.Ing. Stadtplaner

Henrike Specht, Dipl.-Ing. Architektin

Kennedyallee 34, 60596 Frankfurt am Main

## Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Hessische Wassergesetz (HWG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- 1.1 In den in der Planzeichnung mit WA1 bis WA4 gekennzeichneten Bereichen sind Wohngebäude, zur Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- 1.2 Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen
  - 2.1.1 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (First), bei Pultdächern der höchste Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut und bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika). Untere Bezugspunkt ist die gebäudeseitige Gehweghinterkante der geplanten Erschließungsstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite.
  - 2.1.2 Die Fußbodenoberkante (OKFF) des Erdgeschosses darf höchstens 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.
  - 2.1.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 2,75 m nicht überschreiten.

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

- 3.1 Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 0,50 m und einer Länge von höchstens 3,00 m zulässig.
- 3.2 Die Baulinie gilt ausnahmsweise nicht für Geschosse, die sich oberhalb des zweiten Vollgeschosses befinden und keine Vollgeschosse sind.

#### 4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Der Brutto-Rauminhalt von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden darf 20,00 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 6. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

## **7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park mit integrierten Spielbereichen festgesetzten Flächen ist die Anlage von naturnahen Spielelementen sowie Fuß-, Rad- und Wirtschaftswegen zulässig. Die Flächen außerhalb der genannten baulichen Anlagen sind als extensive Wiesen mit Baum- und Gehölzgruppen zu gestalten.

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

- 8.1. Die mit M1 bezeichneten Flächen sind als artenreiche Kräuterwiese mit vereinzelt Gehölzpflanzungen zu entwickeln. Unter Verwendung von Bäumen und Sträuchern der Artenliste sind lockere Baum- und Strauchgruppen und solitäre Einzelbäume zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer artenreichen Mischung von Kräutern und Gräsern regionaler Herkunft einzusäen und zweischurig zu pflegen.
- 8.2. Die mit M2 gekennzeichneten Flächen sind als artenreiche Kräuterwiesen zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer artenreichen Mischung von Kräutern und Gräsern regionaler Herkunft einzusäen und zweischurig zu pflegen.
- 8.3. Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, ist eine Befestigung nicht überdachter Flächen und privater Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig. Das Gleiche gilt für öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen.
- 8.4. Als Straßen- und Wegebeleuchtung sowie für Quartiersplätze und öffentliche Grünflächen sind ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.
- 8.5. Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

## **9. Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die Maßnahmen M1, M2, sowie die externen Maßnahmen M3, M4 und M5 außerhalb des Geltungsbereichs (siehe unter Hinweise D9) werden als Sammelmaßnahmen den Baugrundstücken WA1 bis WA4 zugeordnet.

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

- 10.1 Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen
  - 10.1.1 Für neu anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume (siehe Artenliste) folgender Qualitäten zu verwenden.
    - Großkronige Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang
    - Mittel- und kleinkronige Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang
  - 10.1.2 Die Bäume sind in eine mindestens 6m<sup>2</sup> große Baumscheibe zu pflanzen, die von Versiegelung freizuhalten ist.
  - 10.1.3 Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.
  - 10.1.4 Soweit Grundstücksfahrten, Masten und Leitungen dies erfordern, kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten um bis zu 5 m abgewichen werden.
- 10.2 Begrünung der Baugrundstücke
  - 10.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 ist pro Grundstück je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum zu

pflanzen.

10.2.2 Alle Flachdächer und flach geneigten Pultdächer sind mit Ausnahme von verglasten Dachteilen, nutzbaren Dachterrassen und technischen Aufbauten zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker strukturstabiler Vegetationsschicht und Moos-Sedum-Kraut-Begrünung herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

10.3 Begrünung des Regenrückhaltebeckens

Das Regenrückhaltebecken ist mit einem Bodensubstrat von mindestens 10 cm Stärke abzudecken, mit einer artenreichen Mischung von Kräutern und Gräsern regionaler Herkunft einzusäen und zweischürig zu pflegen.

## **Teil B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 81 Abs.1 und Abs. 3 HBO i.V. m. §9 Abs.4 BauGB)**

### **1. Dach- und Fassadengestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)**

1.1. Dachgestaltung

1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° und Pultdächer mit einer Neigung von höchstens 15° zulässig.

1.1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA3 sind nur Satteldächer mit einer Neigung von höchstens 40° zulässig. Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, solange ihre Breite nicht das Maß der Hälfte der Fassadenbreite übersteigt. Pro Gebäude sind nicht mehr als insgesamt drei Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig. Gauben sind nur als Flachdachgauben oder Zwerchgauben mit Flachdach zulässig. Ihre mittlere Höhe darf zwei Drittel der senkrecht gemessenen Dachhöhe nicht überschreiten.

1.1.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA4 sind Pultdächer mit einer Neigung von höchstens 15° und Satteldächer mit einer Neigung von höchstens 25° zulässig.

1.1.4 Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind als Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° auszuführen.

1.2 Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

1.2.1 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf höchstens 10% beschränkt und ein Abstand von dem nächst gelegenen Dachrand von mindestens 3,0 m eingehalten wird.

1.2.2 Auf geneigten Dächern ist das Aufständern von Solaranlagen unzulässig.

1.2.3 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf Flachdächern nur zulässig, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlagen.

1.3 Staffelgeschosse

1.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist maximal ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss muss straßenseitig um mindestens 1,00 m, gartenseitig um mindestens 1,50 m zurückspringen.

1.3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 sind keine Staffelgeschosse zulässig.

1.3.3 Ein Staffelgeschoss ist ein Geschoss, das kein Vollgeschoss ist und dessen Außenwände zumindest hinter zwei gegenüberliegenden Außenwänden des darunterliegenden Geschosses mehr als unwesentlich zurückbleibt.

1.4. Dachmaterialien und -farben

Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind ausschließlich Dachsteine in grauen Farbtönen mit einem Reflektionsgrad kleiner als 50% zulässig.

## 1.5 Fassadengestaltung

- 1.5.1 Für die Hauptbaukörper sind verputzte Oberflächen, Sichtmauerwerk oder Sichtbeton zulässig. Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an z.B. RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalarorange, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL\_Farbe Nr. 5005 Signalblau unzulässig.
- 1.5.2 Für untergeordnete Fassadenteile (Laibung, Einschnitte oder Vorsprünge) und –elemente (Türe, Fenster, Fensterläden, Dachrinnen, Regenrohre) ist auch die Verwendung von Holz in naturbelassener Farbgebung des Holzes zulässig.
- 1.5.3 Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbgebung der Hauptgebäude oder der untergeordneten Fassadenteile und –elemente auszuführen.
- 1.5.4 Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind in Bezug auf Bauflucht, Traufwandhöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten. Farben und Materialien der Hauptbaukörper sind aufeinander abzustimmen.

## 2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 3 HBO)

- 2.1 Die privaten Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubhecken von mindestens 1,00 m Höhe einzugrünen.
- 2.2 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen (Drahtgeflechte, Stabgitter, Streckmetall) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Mauern sind als Einfriedung unzulässig.
- 2.3 Bei Errichtung von Zäunen als Einfriedung sind diese durch eine standortgerechte Laubhecke vollständig zu begrünen. Die Zäune sind um mindestens 0,30 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.
- 2.4 Auf den privaten Grundstücksfreiflächen in den allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind im festgesetzten Zufahrtsbereich keine Einfriedungen zulässig.

## 3. Abfallsammelanlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Abfallsammelanlagen auf privaten Grundstücken sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

## 4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 81 Abs. 1 HBO)

- 4.1 Aufschüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die voraussichtliche mittlere Höhe der vor dem Grundstück liegenden fertig gestellten Erschließungsstraße bzw. des fertig gestellten Erschließungsweges, jeweils gemessen an der Grenze des Baugrundstückes.
- 4.2 Abgrabungen des Geländes zur Belichtung des Kellergeschosses sind auf der zur öffentlichen Erschließungsstraße orientierten Hausseite unzulässig. Kellerlichtschächte sind bis zu einer Tiefe von 1,00 m vor der Kelleraußenwand zulässig.

## 5. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 7 HBO)

- 5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf der der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite zulässig.
- 5.2 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.
- 5.3 Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2,00 qm sein. Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben, Einzelsymbole oder als angestrahlte Bemalungen auf Putz, bzw. eigenem Trägermaterial zulässig.
- 5.4 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

- 5.5 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu 3,00 m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 0,40 m zulässig.
- 5.6 An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

## **C. Wasserrechtliche Satzung (Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB und § 55 Abs.2 Satz 1 WHG)**

Es werden Anlagen zum Sammeln und verwenden von Regenwasser (Regenwassernutzungsanlagen) vorgeschrieben. Das Volumen ist abhängig vom Regenwasserertrag oder -bedarf zu dimensionieren.

## **D. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§9 Abs. 6 BauGB)**

### **1. Bodendenkmäler (§ 20 DSchG)**

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. 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.

### **2. Oberbodensicherung**

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderung der Geländegestalt auf die DIN 18915 verwiesen.

### **3. Entwässerungsanlagen**

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ sowie die Abwassersatzung der Stadt zu beachten.

### **4. Kampfmittelbelastung**

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittlräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

### **5. Gasfernleitungen Nr. 11/41 und 11/ 441**

Innerhalb der Schutzstreifen (8,00 m) ist die Errichtung von Gebäuden aller Art und sonstiger Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden oder beeinträchtigen könnten, unzulässig. Nur in Abstimmung mit der Open Grid Europe GmbH bzw. dem jeweiligen Rechtsnachfolger dürfen Niveauänderungen im Schutzstreifen, Bepflanzungen, Erdarbeiten, kreuzenden Ver- und Entsorgungsleitungen ausgeführt werden.

### **6. Freileitung 380/110 kV**

Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen und Niveauänderungen sowie Bepflanzungen im Bereich der Freileitungen sind mit dem Leitungsträger, der TenneT TSO GmbH bzw. dem jeweiligen Rechtsnachfolger, abzustimmen.

## 7. Fernwasserleitung

Innerhalb des Schutzstreifens (8,00 m) der Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Bodenauf- oder Abtrag ist unzulässig. Geländeänderungen dürfen nur in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber, der ZMW) bzw. dem jeweiligen Rechtsnachfolger ausgeführt werden.

## 8. Belange des Forstes

Die Forstbehörden weisen darauf hin, dass in einem Abstand von rd. 35 m längs des Waldes bei Gebäuden, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen, besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, hier: Baumfall, zu treffen sind.

## 9. Externe Ausgleichsmaßnahmen

- 9.1 M 3: Auf einer 30.820 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des städtischen Flurstücks Gemarkung Gießen Flur 39 Nr. 473/5 ist eine zweischürige extensive Wiesennutzung durchzuführen. Am Rand sind 5 m breite Altgrasstreifen stehen zu lassen, die jeweils nur einmal im September zu mähen sind. Die Anlage von Blänken und Strauchweidenflächen ist in Abstimmung mit der UNB möglich.
- 9.2 M 4: Auf einer 5 m breiten Teilfläche an der nordöstlichen Grenze des städtischen Flurstücks Gemarkung Lützellinden Flur 10 Nr. 247 ist ein Ackerrandstreifen anzulegen. Die Fläche ist mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.
- 9.3 M 5: Auf einer 5 m breiten Teilfläche an der nordwestlichen Grenze des städtischen Flurstücks Gemarkung Lützellinden Flur 3 Nr. 245 ist ein Ackerrandstreifen anzulegen. Die Fläche ist mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Die Anlage eines offenen naturnahen Gerinnes zur Ableitung des Regenwassers aus dem Regenrückhaltebecken ist möglich.

## 10. Begrünung der Grundstücksfreiflächen/ Artenempfehlung

Baumarten:

Großkronige Bäume:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides    | Spitz-Ahorn   |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn    |
| Aesculus spec.      | Kastanie      |
| Quercus petraea     | Trauben-Eiche |
| Quercus robur       | Stiel-Eiche   |
| Tilia spec.         | Linde         |

Mittelkronige Bäume:

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Acer campestre   | Feld-Ahorn   |
| Betula pendula   | Birke        |
| Carpinus betulus | Hainbuche    |
| Prunus avium     | Vogelkirsche |

*Sorbus aucuparia*

Eberesche

Kleinkronige Bäume:

*Crataegus laevigata*

Rotdorn

*Sorbus aria*

Mehlbeere

*Sorbus torminalis*

Elsbeere

sowie alle Wildobstarten und bewährte Kulturobstsorten

Sträucher:

*Cornus sanguinea*

Hartriegel

*Corylus avellana*

Hasel

*Crataegus spec.*

Weißdorn

*Ligustrum vulgare*

Rainweide, Liguster

*Lonicera xylosteum*

Heckenkirsche

*Rhamnus frangula*

Faulbaum

*Rosa spec.*

Wildrosen-Arten

*Sambucus nigra*

Schwarzer Holunder

*Sambucus racemosa*

Roter Holunder

*Salix caprea*

Salweide

*Viburnum lantana*

Wolliger Schneeball