



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Nr. 33 a „Rodtberg“

1. Änderung Teilgebiet „Reichenberger Straße“

Für den Plangeltungsbereich zwischen dem Fußweg entlang des Reihenhausesgebietes „Blumenviertel“ sowie dem Jugend- und Stadtteilzentrum im Norden, der Rodtbergstraße im Westen, der Reichenberger Straße im Süden und der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz / Bolzplatz sowie dem öffentlichen Grünzug im Osten.

Planstand:

- Entwurfsbeschluss -

21.05.2013

Stadtplanungsamt

Rechtsgrundlagen und Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG), die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

- 1.1 In den festgesetzten Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, sind unzulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In den Mischgebieten können Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

- 2.1 Für die Fläche für ein Parkhaus oder eine Garagenanlage muss an die rückwärtige Grundstücksgrenze angebaut werden.
- 2.2 Für das Mischgebiet MI 5 wird eine halboffene Bauweise festgesetzt.

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Belastung der Grundstücksfläche im Mischgebiet MI 1 mit Fahrrechten erfolgt zugunsten der Stadt Gießen oder deren Rechtsnachfolger.

4. Maßnahmen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 4.1 Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Sollte ein Baum abgängig sein, ist als Ersatz ein neuer großkroniger Baum gemäß Artenliste C 5 zu pflanzen.
- 4.2 Mindestens 10 % der Grundstücksfläche von Baugrundstücken ist zu begrünen (geeignete Arten siehe C 5).
- 4.3 Mindestens 50 % der Dachflächen sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind betriebstechnische Aufbauten.

B) B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO)

1. Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 Flachdächer sind mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung) zulässig, Pultdächer sind mit einer Neigung von 5° bis 15° (alte Teilung) zulässig.
- 1.2 Wird die Dachneigung von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf diese höchstens 5° (alte Teilung) betragen.
- 1.3 Stark reflektierende Materialien für die Dacheindeckung sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie..

2. Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1 Auf Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung) darf die gesamte Grundfläche von haustechnischen Dachaufbauten maximal 10% der Dachfläche betragen. Dachaufbauten müssen gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses allseitig um mindestens 1,5m zurückgesetzt sein. Haustechnische Aufbauten auf geneigten Dächern sind unzulässig.
- 2.2 Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.
Auf Flachdächern mit einer Dachneigung von höchstens 5° (alte Teilung) sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn diese entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden.

3. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen oberhalb der Dachbegrenzungskante bzw. oberhalb des oberen Abschlusses der Außenwand und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht weiter als 0,50 m hervorragen.
- 3.3 Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen darf 3% der Fläche der Außenwand, vor der sie aufgestellt oder an der sie angebracht sind, nicht übersteigen.

4. Abfall- und Wertstoffbehälter

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

5. Grundstückseinfriedungen

- 5.1 In den Mischgebieten sind zum öffentlichen Raum hin Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
- 5.2 Maschendrahtzäune und Stahlgitterzäune sind mit einer Hecke zu begrünen.

C) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Altlasten

Informationen zu den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sind bei dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sowie dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, erhältlich.“

2. Niederschlagswasser

Gemäß § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG ist von Dachflächen > 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 1.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

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).

3. Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Stein-geräte, 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.

4. Kampfmittelbelastung und -räumung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4,00 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 zur den Anforderungen der Kampfmittlräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

5. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Großkronige Bäume:

| | |
|----------------------------|----------------|
| <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) |

Klein- und mittelkronige Bäume:

| | |
|---------------------------|----------------|
| <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) |

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) |

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>) |