



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Nr. GI 04/26
„Leihgesterner Weg / Elsa-Brandström-Straße“**

für den Plangeltungsbereich zwischen den Straßen Aulweg,
Leihgesterner Weg und Günthersgraben

Planstand:

- Entwurf -

16.01.2014

Stadtplanungsamt Gießen

Planungsbüro Holger Fischer/Linden

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

1.2.1 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten unzulässig.

1.2.2 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und Gebäudeoberkante ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte; bei Eckgrundstücken gilt die tiefer liegende Straßenseite als Bemessungsgrundlage.

Bezugspunkt für die festgesetzte wirksame Höhe der Lärmschutzwand ist die natürliche Geländeoberfläche und für die festgesetzte Höhe der Sichtschutzwand ist es die Oberkante des Fertigfußbodens der anschließenden Tiefgarage.

Für die übrigen Höhenfestsetzungen gilt als Bezugspunkt Normalnull (NN).

Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss. Maximale Gebäudeoberkante ist der obere Gebäudeabschluss.

2.1.2 Die maximale Höhe von Garagen innerhalb der im Mischgebiet MI 2 festgesetzten Fläche für Garagen beträgt 190,60 m ü.NN. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gründaches der Garagen.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

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

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Garagen, Stellplätze und Carports sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Stellplätze und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb von für Stellplätze und Carports vorgesehenen Flächen zulässig, sofern sie einen Mindestabstand von 3,00 m von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht unterschreiten.

4.3 Im Mischgebiet sind Stellplätze für private Wertstoffsammelbehälter nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

4.4 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von 15,00 m³ einhalten.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohngebäude maximal vier Wohnungen zulässig.

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

6.1 Stellplätze und Wege, Hof- und Lagerflächen, Garagenzufahrten und Terrassen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen oder durch unterirdische Kelleranlagen, die als Kulturdenkmäler dem Denkmalschutz unterliegen, unterbaut sind sowie auch hieran angrenzende Stellplatzflächen, sofern hier bei einer wasserdurchlässigen Befestigung eine Beeinträchtigung denkmalpflegerischer Belange nicht ausgeschlossen werden kann.

6.2 In Wohngebieten sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6.3 In Mischgebieten sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

6.4 Dachflächen von Garagengeschossen sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

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

7.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und des Mischgebietes MI 2 sind gemäß Symbol in der Planzeichnung jeweils standortgerechte einheimische Laubbäume der Artenliste 1 (C 8) in entsprechender Anzahl anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzachse ist dabei einzuhalten.

- 7.2 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 2,00 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (zweireihig, Pflanzabstand von 1,00 m zwischen den Sträuchern) mit Arten der Artenliste 2a (C 8) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh- und Fahrrecht festgesetzte Fläche sowie die gesamte Fläche der privaten Erschließungsstraßen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste zu belasten.

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

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

- 1.1 Im Mischgebiet MI 2 sind flach geneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° (alte Teilung) sowie Satteldächer zulässig. Die in der Planzeichnung als Staffgeschoss gekennzeichneten obersten Geschosse sind entsprechend der hierfür festgesetzten Baugrenzen gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Satteldächer, Walmdächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 50° (alte Teilung) zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind darüber hinaus auch flach geneigte Dächer bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. Wird die Dachneigung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf diese maximal 5° (alte Teilung) betragen.
- 1.3 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
- 1.4 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Auf Dächern mit einer Neigung von über 5° sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

2. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1 Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 2.2 Entlang des Leihgesterner Weges darf je 20,00 m der anliegenden Grundstücksgrenze eine Werbefahne errichtet werden. Eine Gruppierung der Standorte für jeweils drei Werbefahnen ist zulässig. Werbepylone sind unzulässig. Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 8,00 m nicht überschreiten. Im Übrigen sind Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf Dachflächen ebenso unzulässig wie Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen.

2.3 Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen. Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnenmasten und Werbepylonen dürfen nicht höher als 0,60 m und nicht länger als 3/10 der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein.

3. **Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen.

4. **Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße zulässig.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. **Wasserwirtschaftlicher Hinweis**

1.1 Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2014) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

1.2 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. **Denkmalschutz**

2.1 Bei allen Baumaßnahmen, die an den über den denkmalgeschützten Kellern stehenden Bauten stattfinden, ist deren Erhalt und Schutz zu gewährleisten. Parkplätze und Freiflächen, unter denen sich die geschützten Keller befinden, sind mit einem geeigneten Fahrbahnaufbau zu versehen, um keine Feuchtigkeit in die Keller eindringen zu lassen (wasserabführend, Schutzschicht). Bepflanzung, deren Wurzelwerk die Keller beschädigen könnte, ist zu vermeiden. Alle Maßnahmen in diesem Bereich sind vor Ausführung mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

2.2 Für jede bauliche Maßnahme am Äußeren, im Inneren und in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine denkmalrechtlich Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Gießen einzuholen.

2.3 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 (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

3. Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

3.1 Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Verkehrslärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen sind. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden. Für Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV und V ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen.

3.2 Die im Einzelfall heranzuziehenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sowie die am Bestand und der Planung orientierte Darstellung sind den kartografischen Darstellungen des Immissionsgutachtens Nr. 2320B vom 18.12.2013 des Schalltechnischen Büros A. Pfeifer, Ehringshausen zu entnehmen. Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden.

Die erforderlichen Schalldämmungen sind im Einzelfall objektbezogen zu dimensionieren. Für Gebäude mit maßgeblichen Außenlärmpegeln ab dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 ($L_a \geq 61$ dB) muss z.B. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis für einen ausreichenden Schallschutz durch einen Schallschutznachweis als Bestandteil der Bauantragsunterlagen geführt werden.

4. Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet 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 4,0 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. 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. Teilbereiche wurden bereits überprüft. Auf den untersuchten Flächen (Freigabe bis 5,0 m Tiefe) sind keine Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich.

5. Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

6. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen besteht der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung können gegebenenfalls umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden. Auf den gekennzeichneten und im Altflächenkataster des Landes Hessen aufgeführten Grundstücken sind sämtliche Aushubarbeiten generell fachgutachterlich zu überwachen. Vorgefundene lokale Verunreinigungen sind im Zuge der Baumaßnahmen zu sanieren. Bei allen Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und ggf. das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagen-erlass vom 02.08.2012). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur 'Entsorgung von Bauabfällen' (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

7. Ehemaliger Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten in Schächten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

8. Artenschutz

Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor dem Abriss von Gebäuden ist in jedem Fall durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

9. Begrünung der Grundstücksfreiflächen / Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume):			
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Prunus avium	- Wildkirsche
Acer campestre	- Feldahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Fraxinus excelsior	- Esche	Sorbus aria	- Mehlbeere
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Artenliste 2a (Sträucher):			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 2b (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten):			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Syringa vulgaris	- Flieder
Deutzia hybrida	- Deutzie	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Weigela florida	- Weigelie
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Rosa div. spec.	- Rosen
Mespilus germanica	- Mispel		
Artenliste 3 (Kletterpflanzen):			

Clematis montana		Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Parthenocissus quinque- folia	- Wilder Wein		
Parthenocissus tricuspi- tata „Veitchii“	- Wilder Wein		