



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Nr. GI 05/14

„Wilhelm-Leuschner-Straße“

für den Bereich der Wilhelm-Leuschner-Straße sowie des Alten Krofdorfer Weges und des östlich angrenzenden Geländes einschließlich des Deichabschnittes zwischen der verlängerten Paul-Schneider Straße und dem Weststadt-Grünzug

Planstand:

- Satzung -

13.09.2013

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen

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

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

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

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen unzulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen unzulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-21 BauNVO)

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen vor der Gebäudemitte auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite, bei senkrecht zur Erschließungsstraße stehenden Gebäuden auf der südlichen Seite.
2. Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,55 überschritten werden.

III. Stellung der baulichen Anlagen und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

1. Die festgesetzte Firstrichtung bezieht sich auf Gebäude der Hauptnutzung. Für untergeordnete Gebäudeteile ist ausnahmsweise eine andere Ausrichtung zulässig.
2. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite von höchstens 3,00 m zulässig.

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

1. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ist auf einem Baugrundstück 1 Stellplatz zulässig.
2. Nebenanlagen über 25,00 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen.

- V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
1. Im WA sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Anpflanzgebote sind auf den jeweiligen Anteil anrechenbar.
 2. Die Befestigung von Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Art und Weise zu erfolgen.
 3. Die Grünfläche am Wendehammer ist mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.
- VI. Zuordnung von Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**
1. Den einzelnen Bauflächen werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:
 - 1.1 - dem Baugrundstück Gemarkung Gießen, Flur 30, Nr. 105/1 die Flächen in der Gemarkung Rödgen, Flur 5, Nr. 148, 149 und 150 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn;
 - 1.2 - dem Baugrundstück Gemarkung Gießen, Flur 30, 105/3 die Flächen in der Gemarkung Rödgen, Flur 5, Nr. 143+144 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn;
 - 1.3 - dem Baugrundstück Gemarkung Gießen Flur 29, Nr. 87/1 die Flächen in der Gemarkung Rödgen, Flur 5, Nr. 129, 146 und 147 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn;
 - 1.4 - dem Baugrundstück Gemarkung Gießen, Flur 29, 85/1 die Flächen in der Gemarkung Rödgen, Flur 5, Nr. 130 und 131 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn;
 - 1.5 - den Verkehrsflächen die Flächen in der Gemarkung Rödgen, Flur 5, Nr. 174 und 175 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn.
 2. Auf den unter 1.1 bis 1.4 genannten Flächen wurden artenreiche Feucht- und Glatt-haferwiesen sowie extensiv genutzte Ackerflächen durch folgende Maßnahmen entwickelt:
 - Erstherrichtung von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
 - Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung,
 - Flächenumwandlung Acker in Grünland,
 - Pflegemaßnahmen.Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- VII. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
1. In der zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind 4 Bäume (Arten siehe Artenliste IV 4) zu pflanzen. Der Rest der Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz/1,5 m². Die Errichtung von Nebenanlagen ist unzulässig.
 2. Als zur Anpflanzung bestimmte Bäume sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu verwenden.
 3. Die Standorte der zur Anpflanzung bestimmten Bäume können zur Anlage von Grundstückszufahrten oder Hausanschlussleitungen bis zu 5,00 m verschoben werden.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

I. Allgemeine Gestaltungsgrundsätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1. Die Bebauung innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Teilflächen mit festgesetzter Firstrichtung hat jeweils einheitlich als Einzelhaus oder Doppelhaus im Nordabschnitt und als Doppelhaus oder Hausgruppe im Südabschnitt zu erfolgen.
2. Nebenanlagen, Sammelstellplätze und -garagen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind, bezogen auf die jeweils zugeordnete Hausgruppe, in gleicher Größe und Form zu errichten.

II. Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**1. Dachform und Dachneigung****1.1 Bei Hauptgebäuden sind**

- a) bei Einzel- oder Doppelhäusern Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 30° - 45° (alte Teilung) und
- b) bei Hausgruppen Flachdächer oder Pultdächer bis zu einer Neigung von 5° (alte Teilung) zulässig.

1.2 Innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche ist jeweils nur eine der oben genannten Dachformen mit gleicher Neigung zulässig.**1.3 Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude anpassen, auch Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig.****2. Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern dürfen nur Materialien mit einem Reflexionsgrad < 50% und in den Farbtönen Rot oder Anthrazit verwendet werden. Innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche ist jeweils nur einer der oben genannten Farbtöne zulässig.

3. Dachaufbauten**3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachaufbauten oder -einschnitte mit einem maximalen Gesamtanteil von 1/3 der Trauflänge bezogen auf die Summe der Trauflängen des Gebäudes zulässig.****3.2 Die Höhe der Dachaufbauten darf die Firsthöhe nicht überschreiten.****3.3 Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.****III. 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.

IV. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

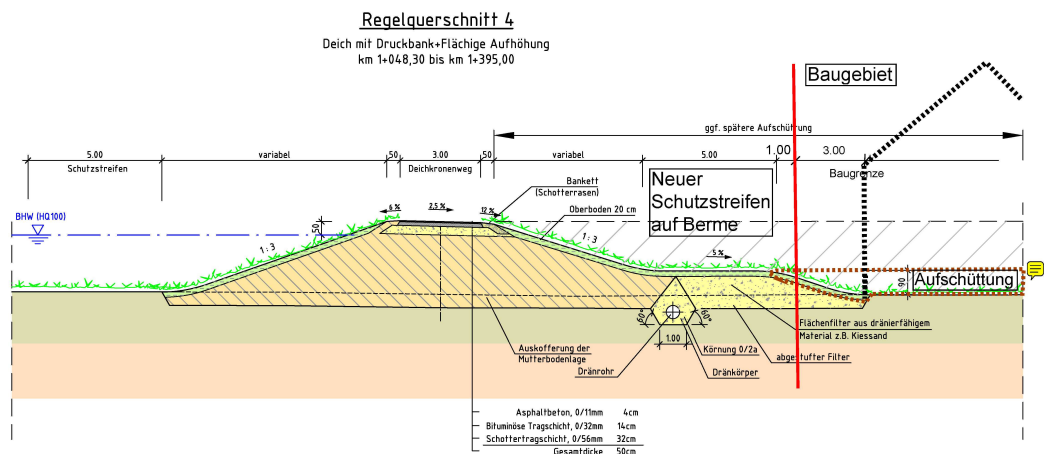
1. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen ausschließlich als Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Hecke darf mit einem offenen Zaun kombiniert werden.
2. Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen zum Hochwasserschutzdeich hin ist durchgehend eine Einfriedung als 1,20 m hoher offener Zaun ohne Durchlässe anzulegen.

V. Begrünung von Stellplätzen und Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO i.V.m. § 49 Abs. 1 HWG)

1. Auf privaten Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Jeder Laubbaum muss über eine unversiegelte Baumscheibe mit einer Mindestbreite von 1,50 m und einer Mindestfläche von 6,00 m² verfügen.
2. Im Abstand von 5,00 m vom Fuß des Hochwasserschutzdeiches (Schnittpunkt der Geländeaufschüttung mit dem Deichkörper) ist das Anlegen und Erweitern von Strauchpflanzungen und im Abstand von 10,00 m das Anlegen oder Erweitern von Baumpflanzungen unzulässig.

C) Kennzeichnungen und Hinweise**I. Kampfmittelbelastung**

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

II. Geländeaufschüttung in den Baugebieten

Geländeschnitt mit Aufschüttung und Festlegung der Grenze des Baugebietes (rot)

Im Bereich der festgesetzten Geländeaufschüttung wurde das anstehende natürliche Gelände nach Abtrag des Mutterbodens von einer Ausgangshöhe von 157,00 - 157,50 m ü.NN. bis zu 1,50 m hoch mit geeignetem Material aufgeschüttet und zu Bauzwecken ordnungsgemäß verdichtet (Proctordichte: 95 – 98 %, Verformungsmodul: $E_v \geq 45 \text{ MN/m}^2$).

III. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

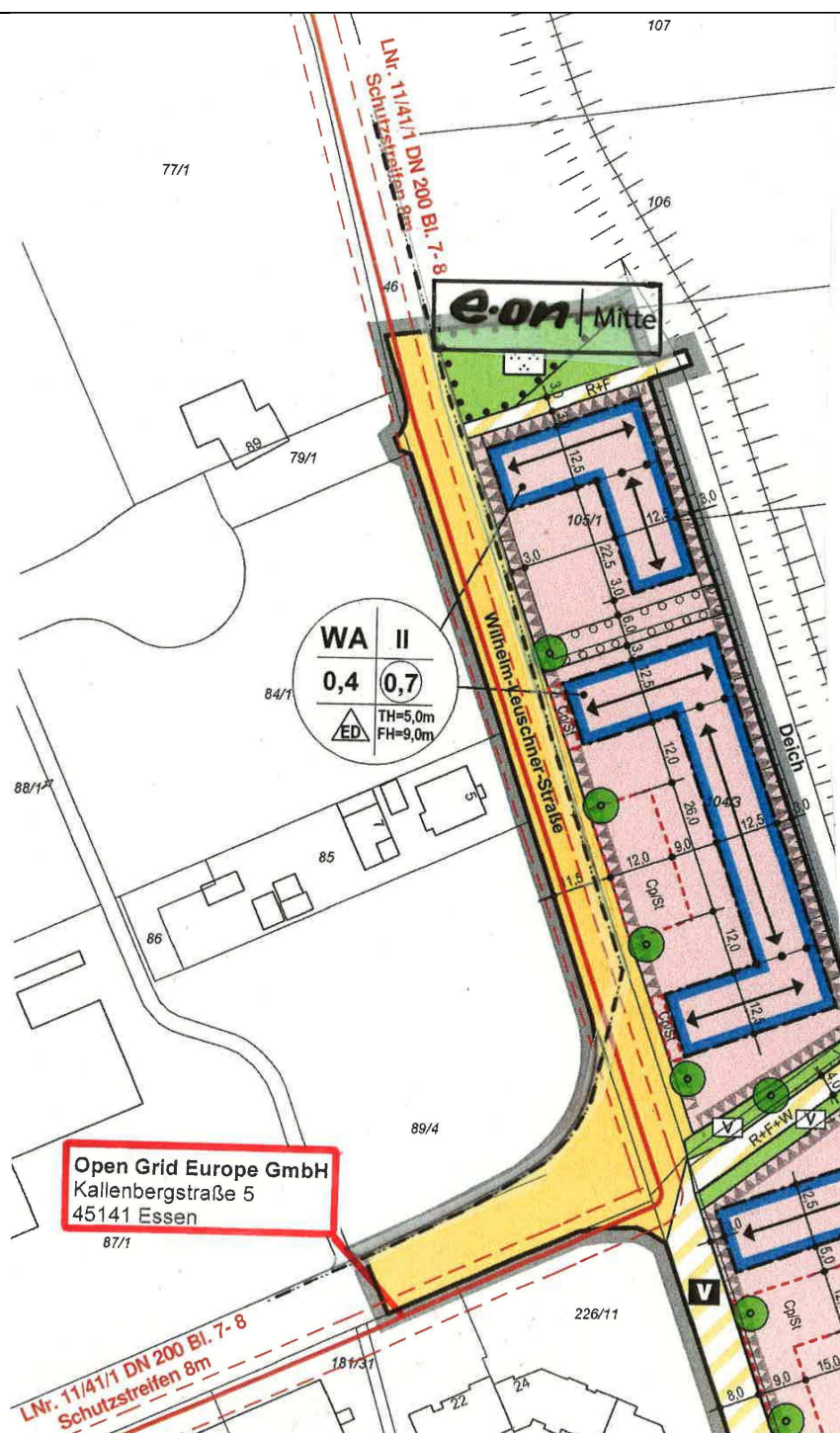
1. Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

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

2. Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnahe 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. Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Lahn. Es wird empfohlen, die Oberkante von Fertigfußböden von Aufenthaltsräumen sowie haustechnische Anlagen oberhalb einer Höhe von 159,25 m ü.N.N. zu errichten und Räume unterhalb dieser Höhe gegen anstehendes Druckwasser abzusichern, z.B. mit einer weißen Wanne.

IV. Leitungstrassen im Plangeltungsbereich

Im räumlichen Plangeltungsbereich verlaufen innerhalb einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche die in der Abbildung dargestellten Fernleitungen einschließlich ihrer Schutzstreifen. Die Vorschriften zum Leitungsschutz, z.B. für Baumanpflanzungen, werden berücksichtigt.



Ferngasleitung Nr. 11/41/1 DN 200, Open Grid Europe GmbH (rot)
FM-Kabel (Strom), E.ON Mitte AG (schwarz)

V. Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlungen Bäume

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Schwarz-/Roterle
Hainbuche

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Carpinus betulus

Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia/minor</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Sträucher	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna und laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster, Rainweide	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wildrosen in Sorten	<i>Rosa spec.</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Mandelweide	<i>Salix tiandra</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Echter Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Bepflanzung der Privatflächen im 10m-Schutzstreifen des Hochwasserdeiches	
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn, eingrifflich	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster, Rainweide	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Wildrosen in Sorten	<i>Rosa spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Echter Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>