

**- Textliche Festsetzungen -**  
**Bebauungsplan Nr. GI 05/10**  
**„Schützenstraße/Leimenkauter Weg“**

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1356), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142)

**A Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

**1. Art der baulichen Nutzung**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Im Bereich WA 2 kann ausnahmsweise eine Erhöhung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen bis zur Grundflächenzahl 0,7 zugelassen werden, wenn die über GRZ 0,6 hinausgehenden Flächenanteile mit einer Befestigung mit mindestens 1/3 Grünanteil ausgeführt werden, oder eine Dachbegrünung in gleicher Größe angelegt wird.

**3. Höhenlage und Bezugspunkte baulicher Anlagen**

Bezugshöhe für die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der öffentlichen Straße vor dem Grundstück, die zur Erschließung bestimmt ist.

Für Erdgeschossräume wird eine Fertigfußbodenhöhe von höchstens 159,50 m über N.N. vorgeschrieben. (siehe auch C 4.2 Hochwasserschutz)

**4. Bauweise**

Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig.

**5. Überbaubare Grundstücksfläche**

Entlang der festgesetzten Baulinien kann ein Vor- und Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis zu 0,5 m zugelassen werden.

## **6. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

### **6.1 Garagen und überdachte Stellplätze**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze errichtet werden. Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig, allerdings nicht entlang der Schützenstraße.

### **6.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen mit mehr als 10 m<sup>3</sup> umbautem Raum sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwei aneinander gebaute Gartenhütten oder Geräteschuppen für verschiedene Nutzer einer Wohngemeinschaftsanlage (Reihenhausanlage) sind als zwei einzelne Nebenanlagen zu rechnen. Ausnahmsweise sind die in § 14 (2) BauNVO genannten Nebenanlagen sowie Warteanlagen für den öffentlichen Personennahverkehr außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **7. Geh- und Fahr- und Leitungsrechte**

Die Belastung der im Plan gekennzeichneten Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht vom Leimenkauter Weg aus erfolgt

- über die überbaubare Grundstücksfläche 3 zugunsten der jeweiligen Eigentümer in der überbaubaren Grundstücksfläche 8,
- zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen 1 und 2 zugunsten der jeweiligen Eigentümer in der überbaubaren Grundstücksfläche 7,
- zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen 4 und 5 zugunsten der jeweiligen Eigentümer in den überbaubaren Grundstücksflächen 9 und 10.

Die Belastung der im Plan gekennzeichneten Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht von der Schützenstraße aus erfolgt zugunsten der jeweiligen Eigentümer in den überbaubaren Grundstücksflächen 12, 13, 15 und 16.

Die Belastung der gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Universitätsstadt Gießen und den jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitungsbetreibern. Das Leitungsrecht umfasst das Betreiben und Unterhalten von unterirdischen Leitungen.

## **8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **8.1 Grundstücksfreiflächen**

In dem Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 1 ist mindestens 30% der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. In den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 sind mindestens 20% der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Anrechnung von Flächen zum Anpflanzen oder zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zulässig.

### **8.2 Beschränkung der Oberflächenversiegelung**

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Abfallbehälter-Aufstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wenn dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird.

### **8.3 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf der Fläche mit der Bezeichnung A1 und A 2 ist entlang der Grundstücksgrenze eine zweireihige Gehölzpflanzung mit standortgerechten Gehölzen anzulegen. Die Gehölze müssen mindestens zweimal verpflanzt werden, eine Höhe von mindestens 60 cm haben und sind in einem Abstand von 1,0 bis 1,5 m anzupflanzen. Auf dem verbleibenden Teil der Fläche A1 sollen darüber hinaus zwei standortgerechte Bäume gepflanzt werden.

Zu erhaltende Bäume und Flächen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigung zu schützen.

Entlang der festgesetzten Pflanzachse am Leimenkauter Weges sind mindestens sieben Eschen mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm in mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheiben zu pflanzen.

Im Wohngebiet WA 2 sind entlang der südlichen Grundstücksgrenze gegenüber der vorhandenen Allee fünf Säulenhainbuchen mit einem Mindest-Stammumfang von 16 cm zu pflanzen.

Hinweis: Eine Artenauswahl standortgerechter Gehölze findet sich unter C 5.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 81 HBO i.V.

mit § 9 Abs. 4 BauGB)

### **1. Gestaltungsfestsetzungen**

#### **1.1. Dachform und Dachneigung**

In dem mit WA 1 bezeichnetem Baugebiet sind nur Satteldächer mit 30° - 40° Dachneigung (alter Teilung) zulässig.

#### **1.2. Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung ist bei nicht begrüntem Dächern nur in den Farbtönen Anthrazit und Rot (Zinnoberrot bis Rotbraun) mit einem Hellbezugswert unter 50 % zulässig. Bei geneigten Dächern sind ab einer Dachneigung von 30° glänzende Dacheindeckungen unzulässig. Solaranlagen sind in die Dachfläche zu integrieren.

#### **1.3. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe der Ansichtsflächen von 2 m<sup>2</sup> zulässig. Sie müssen an der Gebäudewand befestigt sein und dürfen nicht über die Dachhaut des Gebäudes hinausragen. Darüber hinaus ist eine Werbeanlage als ein gemeinsames Hinweisschild mehrerer Gewerbetreibender an der Schützenstraße mit einer Ansichtsfläche bis zu einer Größe von 4 m<sup>2</sup> bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Werbung auf Dächern oder in Dachflächen integriert
- Werbung mit reflektierenden Materialien, Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
- Werbung an Fahnen oder Pylonen

#### **1.4. Abfall- und Wertstoffbehälter**

Die Aufstellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit einem eingrünnten Sichtschutz gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche zu versehen.

#### **1.5. Einfriedungen**

Entlang des Leimenkauter Wegs sind keine Einfriedungen zulässig. An der Schützenstraße sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin nur bis zu einer Höhe von 1,2 m als Hecken oder eingegrünte Zäune zulässig. Bestehende Bäume und Gehölze sind bei der Errichtung von Einfriedungen zu erhalten.

#### **1.6. Grundstückszufahrten**

Entlang des Leimenkauter Wegs sind zusätzliche Grundstückszufahrten für Stellplätze bei Reihenhäuseranlagen, die nach dem Wohneigentumsrecht realisiert werden, zulässig.

### **2. Wärmeversorgung** (Satzung nach § 81 Abs. 2 HBO)

Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches wird die Nutzung von Fernwärme vorgeschrieben. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bei einzelnen Bauvorhaben im Ver

gleich zur Fernwärme geringere Emissionen und ein niedrigerer Primärenergieverbrauch nachgewiesen wird. Ferner gilt die vorgeschriebene Heizungsart nicht für die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vorhandenen, genehmigten baulichen Anlagen.

## **C Kennzeichnungen und Hinweise**

### **1. Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

#### **1.1 Altlastenrechtlicher Hinweis (§§ 4,7 und 9 BBodSchG)**

Bei Baumaßnahmen in den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, zu beteiligen.

#### **1.2 Abfallrechtlicher Hinweis (§ 4 Abs. 1 KrW-/AbfG, §§ 4,7 und 9 BBodSchG)**

Bei Baumaßnahmen in den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Staatliche Umweltämter zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (jeweils neueste Fassung) zu beachten.

Im gesamten Plangebiet ist anfallender Erdaushub bei organoleptischen Auffälligkeiten entsprechend den Vorgaben der „Gemeinsamen Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen“ (Staatsanzeiger 41/2002, S. 3884) zu untersuchen.

### **2. Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **2.1. Denkmalgeschützte Gebäude**

Alle baulichen Veränderungen an den geschützten Einzeldenkmälern oder in der Nähe der Kulturdenkmäler, die unmittelbar oder mittelbar zu deren Beeinträchtigung führen können, bedürfen gemäß § 16 HDSchG der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. r.

#### **2.2. Sicherung von Bodendenkmälern**

Bodendenkmäler 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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.

### **3. Brandschutz**

Bei allen Bauvorhaben, insbesondere im Rahmen des § 56 HBO (Genehmigungsfreistellung), wird die frühzeitige Klärung der baulich-brandschutzrechtlichen Vorgaben mit dem städtischen Amt für Brandschutz, Abteilung Vorbeugender Brandschutz, empfohlen.

## 4. Wasserwirtschaftliche Hinweise

### 4.1. Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es nach den §§ 43 und 51 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 3 der städtischen Abwassersatzung erforderlich, Niederschlagswasser zu verwerten. Eine grundstücksbezogene Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung ist wegen der Untergrundverhältnisse nur im Anschluss an eine Regenwassernutzungsanlage möglich.

Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. §11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

### 4.2. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Lahn.

Bis zum Bau des projektierten Hochwasserdeichs für die Weststadt bedarf die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen einer wasserrechtlichen Befreiung nach § 15 Hessisches Wassergesetz, die vom Regierungspräsidium Gießen im Hinblick auf die geplante Eindeichung in Aussicht gestellt wird. Die Befreiung ist für das einzelne Bauvorhaben beim RP zu beantragen. Der Antrag kann bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben mit dem Bauantrag gestellt werden.

Nach dem Bau des Hochwasserschutzdeichs wird es sich um ein überschwemmungsgefährdetes Gebiet handeln. Daher ist mit hohen und schwankenden Grundwasserständen zu rechnen, die bei Neubau und/oder Umbau von Gebäuden Abweichungen von den üblichen Standards, Einschränkung in der baulichen Ausnutzung sowie zusätzliche Aufwendungen notwendig machen können.

Zur Schadensvorkehrung wird empfohlen:

- die Aufenthaltsräume **höher als 158,80 m** über N.N. Fertigfußbodenhöhe anzuordnen
- die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen
- auf ausgebaute Untergeschosse zu verzichten
- im Untergeschoss Räume ohne Fluchtwege zu vermeiden
- elektrische Verteiler im Dachgeschoss anzubringen
- zum Gelände erhöhte Eingänge vorzusehen.

Räume deren Fertigfußboden tiefer als 158,80 m über N.N. liegt, sollten gegen anstehendes Druckwasser abgesichert werden, z.B. mit einer weißen Wanne. Kellerräume dürfen nur rückstaufrei an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Nach § 69 Abs.4 HWG ist bei Sanierung und Neubau bautechnisch zu verhindern, dass wassergefährdende Stoffe (z.B. Heizöl) bei Überschwemmungen ins Gewässer gelangen können.

## 5. Pflanzliste standortgerechter Gehölze

Zur Anpflanzung empfohlene Arten

Artenliste standortgerechter und heimischer Sträucher und Heister :

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn (heim.)	<i>Crataegus monogyna, Cr. laevigata</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Wildrosen (heimisch)	<i>Rosa spec. (z.B. canina, ....)</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Mindestqualität: Heister bzw. Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe mind. 60 cm

Artenliste standortgerechter und heimischer Bäume für Gehölzpflanzungen und Einzelbäume:

Ulme	<i>Ulmus spec. (pilzresistente Sorte)</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campstre</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Der Stammumfang von Straßen- und Alleebäumen muss mind. 18 cm, der von Bäumen auf Stell- und Lagerplätzen muss mindestens 16 cm betragen.

Artenliste hochstämmige Obstbäume:

Eine Auflistung standortgerechter und heimischer Obstbäume findet sich in der Obstsortenliste für den Streuobstbau im Landkreis Gießen (Thomas Nessel, 1988).