

# **Bebauungsplan Nr. LÜ 11/05 „Am Langen Strich“**

Stand: 02.06.2003

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15. 12. 2001 (BGBl. I S. 3762), 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), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert am 18.06.2002 (GVBl. I S. 324, ber. S. 598), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I 1993 S. 534), zuletzt geändert am 20.06.2002 (GVBl. I S. 342, 353).

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1, 4, 6 und 8 BauNVO)**

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.2 Mischgebiet (§ 6)

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.3 Gewerbegebiet (§ 8)

Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe, wenn diese einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnehmen.

Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (wie Omnibusbetriebe, Tankstellen, Unternehmen des Taxigewerbes und Fuhrunternehmen), sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sind unzulässig.

Luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe (wie Lackierereien, Galvaniken, Gerbereien, Nahrungsmittelgewerbe mit Räucher-, Back- und Kochprozessen zur überregionalen Versorgung) sind unzulässig.

Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.4 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig ist ein Feuerwehrgerätehaus mit den Freianlagen, Übungsplatz und Stellplatzanlage und einer Haupteinschließung von der L 3054.

##### 1.5 Ausnahmsweise zulässige Bebauung innerhalb der Abstandslinie

In den von der Abstandslinie umgrenzten und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Bereichen können Garagen und sonstige bauliche Anlagen und Einrichtungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die festgesetzten Grundflächenzahl eingehalten wird und die baulichen Anlagen und Einrichtungen nicht zum dauernden Aufenthalt bestimmt oder geeignet sind.

## 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)

Eine Firsthöhe (FH) von 12 m und eine Traufhöhe (TH) von 7 m über der mittleren Straßenhöhe vor dem Grundstück, die zur Erschließung bestimmt ist, dürfen nicht überschritten werden.

## 3. Flächen für Garagen und Stellplätze (9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen mindestens einen Abstand von 5 m bis höchstens 7 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Maßgebend ist der kürzeste Abstand der geplanten Zufahrt.

## 4. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Umweltschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

### 4.1 Gehölzpflanzung

Die an der Rheinfelser Straße festgesetzte Gehölzpflanzung ist mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenliste 1 und 2 durchzuführen. Dabei ist alle 10 lfm. Pflanzstreifen ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 zu verwenden. Im GE-Gebiet sind die Grundstücke zum Weg „Am Steckelchen“ abzupflanzen. Die Pflanzungen sind auf die Begrünung gemäß 4.2 anrechenbar.

### 4.2 Grundstücksfreiflächen

Im GE-Gebiet und der Fläche für Gemeinbedarf sind mindestens 20 %, im WA- und MI-Gebiet mindestens 40 % der Fläche des Baugrundstückes zu begrünen, wobei schon vorhandene Vegetationsflächen vorrangig zu erhalten sind. Im GE-Gebiet ist dabei mindestens 5% der Fläche mit standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen.

### 4.3 Befestigungen

Stellplätze, Wege und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Ausgenommen sind Gewerbebetriebe, die wassergefährdende Stoffe lagern oder verarbeiten.

### 4.4 Abschirmpflanzung

Die als Abschirmpflanzung bezeichnete Fläche ist mit standortgerechten Gehölzarten (Artenliste 1 und 2) flächendeckend zu bepflanzen.

### 4.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

- a) Auf der sich im städtischen Besitz befindliche Wiesenfläche in der Gemarkung Lützellinden, Flur 7, Nr. 127 ist eine Streuobstwiese anzulegen.
- b) Eine 2,4 ha große Teilfläche der Stadtwaldabteilung 8 B (Gemarkung Gießen, Flur 55, Nr. 16/1, 18, 19, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1) ist vom Fichtenforst in einen standortheimischen bachbegleitenden Wald aus Eschen, Erlen, Stieleichen und Hainbuchen umzuwandeln. Der entstehende Wald wird naturnah belassen.

### 4.6 Eingriffs- und Ausgleichszuordnung

Die Maßnahme 4.4 wird dem Eingriff durch die Erschließungsanlagen (öffentlich) zugeordnet.

Die Maßnahme 4.5 a) wird dem Eingriff durch die WA-/MI-Flächen (privat) zugeordnet.

Die Maßnahme 4.5 b) wird prozentual folgenden Eingriffen zugeordnet:

Eingriff durch den Bau des Feuerwehrhauses	(öffentlich)	6 %
Eingriff durch die Erschließungsanlagen	(öffentlich)	10 %
Eingriff durch das WA-/MI-Gebiet	(privat)	33 %
Eingriff durch die GE-Grundstücke	(privat)	51 %

#### 4.7 Artenlisten für Rand- und Stellplatzbegrünung

##### Artenliste 1

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Mindest-Qualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm

##### Artenliste 2

Felsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</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>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Holz-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Wildrosen (heimisch)	<i>Rosa spec. (z.B. canina, ...)</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

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

#### 5. **Freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen für Verkehrsanlagen sind von jeglichen Sichtbehinderungen (Bebauung, Einfriedung und Bewuchs) über 0,8 m Höhe, außer von Baumpflanzungen mit einem entsprechenden Kronenansatz, freizuhalten.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Satzung gemäß § 81 Abs. 4 i.V.m. Abs. 1 und 2 der Hess. Bauordnung

### 1. **Dächer**

Im WA-/MI-Gebiet sind nur geneigte Dächer mit 25° bis 40° Dachneigung zulässig. Im GE-Gebiet sind Dachneigungen bis 25° Neigung zulässig.

### 2. **Dachmaterial**

Es dürfen nur nicht glänzende Dacheindeckungen verwendet werden.

### 3. **Dachaufbauten**

Gauben und Zwerchhäuser dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand breit sein. Ihre mittlere Höhe darf zwei Drittel der (senkrecht gemessenen) Dachhöhe nicht überschreiten.

#### 4. Solarenergie

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in die Dachfläche zu integrieren.

#### 5. Gebäudegestaltung

Materialien und Farben der Fassaden und Dächer sind der vorhandenen Bebauung anzupassen. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind jeweils nur in einheitlicher äußerer Gestaltung (Dachmaterial, -form und -farbe, Dachneigung, Fassadenmaterial, -farbe und gleicher Sockelhöhe) zulässig.

#### 6. Garagengestaltung

Werden Garagen oder Carports nebeneinander errichtet, so sind diese in gleichem Material und Farbe zu errichten.

#### 7. Einfriedungen

In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m, zur freien Landschaft nur als lebende Hecke, in den Gewerbegebieten bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

#### 8. Werbeanlagen (Satzung nach § 81(1) HBO)

- Werbeanlagen sind im WA und MI nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Ansichtsfläche von 1,8 m<sup>2</sup> zulässig.
- Werbeanlagen im GE sind nur an der Nordost-, Südwest- und Südost-Fassaden und dort nur bis 1m unter Außenwandoberkante zulässig, auf Dächern und auf nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind sie unzulässig.
- Je 3000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Werbefahne zulässig. Auf einem Grundstück sind max. 3 Werbefahnen an einem gemeinsamen Standort zulässig.
- Es ist nur 1 Pylon pro Grundstück im Bereich der Einfahrt zulässig.
- Fahnen und Pylone dürfen eine Höhe von 8 m nicht überschreiten.
- Auf Dachflächen sind Werbeanlagen in Form von Firmennamen von maximal 2 m Höhe bis zu einer Gesamthöhe von 8 m über Geländeoberfläche zulässig.

#### 9. Abfall- und Wertstoffbehälter (Satzung nach § 81 (1) 3. HBO)

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzuordnen oder mit Büsche, Hecken oder Holzbauteile zu umgeben, das sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

### C. Wasserrechtliche Satzung (nach § 51 Abs. 3 Satz 3 HWG)

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung ist zu sammeln und über eine Regenwassernutzungsanlage einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen. Das Auffangvolumen einer Regenwassernutzungsanlage soll 25 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche nicht überschreiten. Bei gewerblicher Grundstücksnutzung ist die Größe der Regenwassernutzungsanlage bedarfsgerecht zu bemessen.

### D Hinweise

#### 1. Bodendenkmäler § 20 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich 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. 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 und darüber hinaus in geeigneten Fällen zu versickern. Eine grundstücksbezogene Versickerung ist auf Grund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich.  
Zufahrten , Wege und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen.  
Drainagen sind gemäß Abwassersatzung nicht zulässig. Die Untergeschosse sind daher wasserdicht (z. B. Betonbauweise als „weiße“ Wanne) zu errichten.