

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. G77 „Ruhbanksweg“

- A **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 (1 – 3 u. 6) BBauG i. d. F. vom 18.8.1976, zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 in Verbindung mit § 1 – 23 BauNVO vom 15.9.1977

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

1.1 Ausnahmen

Gem. § 1 (6) BauNVO werden die nach § 4 (3) 1.5 und 6 BauNVO ausnahmsweise im WA-Gebiet zulässigen baulichen oder sonstige Anlagen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Kellergeschosse

In den Bereichen I. u. II. dürfen einzelne Gebäude nur mit Kellergeschossen errichtet werden.

Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG können nur für jeweils die gesamte Gebäudegruppe (geschlossene Bauweise) zugelassen werden.

2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

- 2.1 Die im Plangebiet eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten. Bei Winkelbauten ist die im Plan festgesetzte Firstrichtung als die dominierende anzusehen.

3. Mindestgröße- und Breite der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BBauG)

Mit Ausnahme der geschlossenen Bauweise sollen die Mindestgröße 500 qm und und die Mindestbreite 17 m der neuzubildenden Baugrundstücke nicht unterschreiten.

4. Garageneinfahrten (§ 9 (1) 4 BBauG)

Grundstücksein- und Ausfahrten sind nur an den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung A, B, und C zulässig. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Bezeichnung D dient nur der landwirtschaftlichen Erschließung.

In den Bereichen III sind Grundstücksein- und Ausfahrten so anzulegen, dass die in öffentl. Verkehrsfläche festgelegten Stellplätze ohne Einschränkung zu benutzen sind.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG)

5.1 Im Bereich I

Die im Bereich I festgelegten Garagenplätze (GA) sind in die Wohngebäude zu integrieren.

5.2 Im Bereich II

Im Bereich II sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Die für Bereich II erforderlichen Garagen und Stellplätze sind auf den nördlich des Bereiches I angrenzenden GGa- Flächen festgelegt.

5.3 Im übrigen Plangebiet

Sonstige Garagen und Stellplätze können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie erhalten.

6. Eigenheimbildung (§ 9 (1) 6 BBauG)

Auf den Flächen in den Bereichen I und II sind nur Familieneigenheime zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BBauG)

Die im Plan eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher Sichtbehinderung z. B. Einfriedigungen, Werbeanlagen und Bepflanzungen, die über eine Höhe von 0,8 m – gemessen von OK Straßenverkehrsfläche – hinausgehen, freizuhalten – außer Ziff. 4b „bauordnungsrechtliche Festsetzungen“.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 1 (11) BBauG)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung wie nachfolgend unterteilt:

- Bezeichnung:**
- A** Fahrbahn, Parkstreifen und Bürgersteig
 - B** Befahrbarer Wohnweg (nur unmittelbarer Anliegerverkehr zulässig)
 - C** Befahrbarer Wohnweg mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
 - D** Landwirtschaftlicher Weg

8. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BBauG)

8.1 Wasserleitungen DN 125

Die Stadtwerke Gießen (SWG) oder deren Rechtsnachfolger sind berechtigt, die in den privaten Grundstücken verlegte Wasserleitung zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, zu verändern sowie hierzu jederzeit das Grundstück zu betreten. Zu beiden Seiten der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von je 1,5 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten (siehe Zeichenerklärung).

8.2 Entwässerungskanal

Die Stadt Gießen oder deren Rechtsnachfolger ist berechtigt, den in den privaten Grundstücken verlegten Entwässerungskanal zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, zu verändern sowie hierzu jederzeit das Grundstück zu betreten.

Die Kanaltrasse ist von jeglicher Bebauung und Baumpflanzung freizuhalten.

9. Leitungsschutzraum 110 kV – Freileitung (§ 9 (1) 24 BBauG)

Innerhalb des Schutzraumes der 110 kV – Freileitung sind bauliche Anlagen unzulässig. In dem vorgenannten Schutzraum sind nur Bäume, deren Endwuchshöhe 18,00 m nicht übersteigt, zulässig.

10. Leitungsraum der 20 kV – Freileitung

In dem Schutzraum der 20 kV – **Freileitung** sind Garagen und Sträucher bis zu einer Höhe von max. 4,00 m, gemessen von gewachsenen Gelände, zulässig.

11. Pflanz- und Erhaltungsgebot für Bäume (§ 9 (1) 25 BBauG)

a) Pflanzgebot

Die im Plan festgelegten Standorte für Bäume sind mit Spitzahorn, Pflanzabstand 8 – 10 m, Baumumfang 16 – 18 cm zu bepflanzen.

Die Flächen für das Pflanzgebot sind einschließlich eines 0,50 m breiten im öffentlichen Verkehrsbereich befindlichen Streifens von Kanälen und Leitungen freizuhalten.

b) Erhaltungsgebot

Vorhandene Bäume auf den Baugrundstücken sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlagen oder für die Nachbarschaft bewirken.

12. Bauliche Sicherung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BBauG)

Die aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßenböschung und Betonrückenstützen sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, von deren Eigentümer zu dulden.

13. Höhenlage der Baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

13.1 Wohngebäude

Im Plangebiet darf die Höhe Fertigfußboden – Erdgeschoss des Wohngebäudes den höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr als 0,30 m überschreiten.

13.2 Garagen

Garagen bis zu einer Traufhöhe von 2,50 m können nach Maßgabe der zutreffenden bauordnungsrechtlichen Vorschrift im Bauwuch zugelassen werden. Werden zwei oder mehrere Garagen benachbarter Grundstückseigentümer an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen erstellt, so sind sie in gleicher Höheneinstellung – bezogen auf Oberkante Straßenniveau – zu errichten.

14. Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften gem. § 9 Abs. 6 BBauG

14.1 Schutzbereichzone A

Innerhalb der im Plangebiet eingetragenen „Schutzbereichszone A“ dürfen ohne Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung IV, Wiesbaden, keine Sprengungen durchgeführt werden. (Schutzbereichsverordnung vom 19.3.1976 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Schutzbereichsgesetz).

14.2 Bauschutzbereich B

Für die Erteilung der Zustimmung zur Genehmigung von Bauvorhaben innerhalb des im Plan dargestellten „Bauschutzbereichs B“ ist gem. § 30 Abs. 2 Luftfahrtgesetz (Luft VG) die Wehrbereichsverwaltung IV in Wiesbaden zuständig, wenn die Festsetzungen des B- Planes nicht eingehalten werden.

14.3 Luftfahrthindernisse

- a) Bäume und Masten, deren Höhe 15,00 m überschreiten und Baukräne über 20,00 m Höhe bedürfen der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV – Luftfahrtsbehörde.
- b) Baukräne zwischen 10,00 und 20,00 m sind bei schlechter Sicht und Dunkelheit am höchsten Punkt des Kranes mit einer Hindernisbefeuerng (rotem Blinklicht) zu kennzeichnen.

14.4 Wasserschutzzone III A

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone – III A des Trinkwasserbrunnens an der B 49.
Zur Durchführung der Einzelmaßnahmen sind die „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete – 1. Teil“ (Arbeitsblatt W 101 vom Februar 1977 des deutschen Vereins von Gas- und Wasserfachmännern) zu berücksichtigen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BBauG i. d. F. vom 18.8.1976,

zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung i. d. F. vom 6.6.1978

1. Dächer

1.1 Dachform

Im Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Dacheinschnitt und Drempel sind unzulässig. Entsteht ein Drempel aufgrund eines Fassadenversatzes, so ist die Drempelhöhe hier nur max. 0,90 m zulässig. Dachaufbauten (Gauben) dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf ¼ der Dachhöhe – gemessen in der Senkrechten zwischen Dachtraufe und Dachfirst – nicht überschreiten. Dachaufbauten sind bei II geschossigen Gebäuden unzulässig.

1.2 Dachneigung

Im Bereich I und II kann von der im Plan festgesetzten Dachneigung (DN) von 35° Ausnahme erteilt werden, wenn die Abweichung auf den Bereich zwischen 30° - 38° für jeweils die ganze Gebäudegruppe festgelegt wird.

1.3 **Dachfarbe**

Es sind nur dunkel gedeckte Dächer zulässig.

1.4 **Garagendächer**

Freistehende Einzelgaragen und Garagengruppen sind nur mit Flachdach zulässig.

2. Garagen

Werden zwei oder mehrere Garagen benachbarter Grundstückseigentümer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Fassadenabmessung sowie in einheitlicher äußerer Gestaltung zu errichten.

3. Einfriedigungen

3.1 Im Bereich I sind Einfriedigungen zwischen den baulichen Anlagen und der für die Erschließung vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen (Straße A) nicht zulässig.

3.2 Entlang allen sonstigen der für die Erschließung vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen aus naturbelassenen Holzzäunen oder wintergrünen Hecken mit innenliegendem Maschendraht bis zu einer Höhe von max. 0,60 m auszuführen.

3.3 Alle übrigen seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von Max. 1,25 m zulässig.

4. Freiflächengestaltung

a) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 8/10 der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

b) An sämtlichen öffentlichen Straßen sind auf jedem Baumgrundstück innerhalb eines Streifens von 5,00 m ab Straßenbegrenzungslinie mindestens ein Baum, bei über 25,00 m breiten Grundstücken und Eckgrundstücken mind. Zwei Bäume zu pflanzen – bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm.

c)

5. Gebäudegestaltung

Die Hausgruppen (geschlossene Bauweise) sind jeweils nur in einheitlicher Gestaltung (Außenmaterial, Farbgebung, Gartenanlagen und Einfriedungen) zulässig.

6. Mülltonnenabstellplätze

Die Plätze für bewegliche Müllbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile mit einzubeziehen oder mit wintergrünen Hecken zu umpflanzen.