

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans
G 12 "Am Allendorfer Weg",
Bereich: „Ehemaliges Kirchengrundstück“
(Stand 01.10.2003)**

Die textlichen Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan Nr. G12 Am Allendorfer Weg abgeleitet. Die Rechtsgrundlagen wurden angepasst.

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 1992 S. 534), zuletzt geändert am 20.06.2002 (GVBl. I S. 342).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 und Abs. 9, § 4 BauNVO)

1.1 Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

1.2 Die Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 18 und § 22 BauNVO)

2.1 Die festgesetzte First- und Hauptbaukörperichtung ist zwingend einzuhalten. Untergeordnete Gebäudeteile sind ausnahmsweise abweichend zulässig.

2.2 Die überwiegende Fußbodenhöhe im Erdgeschoss darf max. 0,5 m über der zur Erschließung des Grundstückes bestimmten Verkehrsfläche liegen. Bezugshöhe für die Fußbodenhöhe ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche (Fahrbahn).

3. Garagen, Sammelstellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Garagen, mit Ausnahme von Carports, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücks- oder Garagenflächen sind ebenerdige Stellplätze und Carports zulässig.

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

4.1 Der öffentliche Fußweg und die KFZ-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Art herzustellen.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

5.2 Auf der im Plan mit „Gehölz“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche soll eine flächenhafte Gehölzpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen erfolgen (Qualität Sträucher/Heister mind. 2x verpflanzt, 100/150 cm, dazu je 15 lfm ein Hochstamm). Das Gehölz wird auf einen 1m hohen, flach angeböschten Damm geführt.

6. Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 5 BauGB)

6.1 Der entlang der L 3054 vorhandene Lärmschutzwall ist mit einer wirksamen Höhe von 2 m über Oberkante Straßendecke festgesetzt. Die auf privaten Grundstücken zum Erhalt der Lärmschutzanlage erforderlichen Maßnahmen sind zu dulden.

6.2 Gemäß des Eintrags in der Planzeichnung sind im gekennzeichneten Bereich für das Erd- und Dachgeschoss durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie z.B. durch den Einbau von Lärmschutzfenstern und -türen mit dem Schalldämmmaß $R_{w,res}=30$ dB(A), die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind auf der von der L 3054 abgewandten Gebäudeseite vorzusehen.

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

7.2 Im Bereich des Leitungsrechtes dürfen keine Bebauung oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb von Leitungen gefährden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind nur in einheitlicher äußerlicher Gestaltung (Dachmaterial, -form, -farbe und -neigung, Fassadenmaterial und -farbe sowie Sockelhöhe) zulässig.

2. Dächer

Die Gebäude sind nur mit geneigten Dächern, z.B. Pult-, Walm- oder Satteldächern auszuführen. Die Dachneigung muss zwischen 25 ° und 32 ° alter Teilung liegen. Es sind nur Dächer in dunklen Farben in den Farbtönen anthrazit, dunkelbraun oder dunkelrot zulässig. Es dürfen keine glasierten Dacheindeckungen verwendet werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 3 m Breite zulässig. Der Abstand zum Ortgang muss mindestens 2 m und zum First mindestens 0,7 m betragen.

Drempel dürfen nicht höher als 1,2 m sein.

Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten.

Freistehende Einzelgaragen oder Garagengruppen sind nur mit Flachdach bis 5 ° Dachneigung auszuführen.

3. Garagen

3.1 Werden zwei Garagen oder Carports nebeneinander errichtet, so sind sie, auch an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, in gleicher Höheneinstellung und Fassadenabmessung sowie in einheitlicher äußerer Gestaltung zu errichten.

3.2 Garagen, mit Ausnahme von Carports, sind nur bis zu einer Traufhöhe von 2,5 m zulässig.

4. Einfriedigungen

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen aus naturbelassenen Holzzäunen oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 0,8 m auszuführen. Alle übrigen seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,35 m zulässig.

5. Freiflächengestaltung

Mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

An sämtlichen öffentlichen Straßen ist auf jedem Baugrundstück innerhalb eines Streifens von 5 m ab Straßenbegrenzungslinie mindestens 1 Baum zu pflanzen (bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).

6. Mülltonnenabstellplätze

Die Plätze für bewegliche Müllbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile mit einzubeziehen oder mit einheimischen Heckenpflanzungen zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

C. WASSERRECHTLICHE SATZUNG

gemäß § 51 Abs. 3 Satz 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

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/m² projizierte Dachfläche nicht überschreiten.

D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Ver- und Entsorgungsleitungen / Leitungsrecht

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren. Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) von 1989 zu verfahren. Dieses gilt auch für die mit dem Leitungsrecht belasteten Flächen.

2. Wasserwirtschaftlicher Hinweise (HWG)

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 ist auf Grund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich.

Drainagen dürfen gemäß Abwassersatzung nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Untergeschosse sollten daher wasserdicht (z. B. Betonbauweise als „weiße“ Wanne) errichtet werden. Abwasserleitungen aus Kellerräumen dürfen nur rückstaufrei an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

3. Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 'Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser' der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke', die Euronormen DIN EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

4. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. 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.

5. Artenliste

Als standortgerechte Gehölze werden empfohlen :

Großkronig werdende Bäume:

Acer platanoidis	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Sträucher und kleinkronige Laubbäume :

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	-	Fallbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball