



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Nr. GI 04/25

„Leihgesterner Weg/Arndtstraße“

für den Plangeltungsbereich westlich des Leihgesterner Weges, umgrenzt von dem
Straßenzug Aulweg – Arndtstraße – Friedrichstraße – Studentensteg

Planstand:

- Fassung zum Satzungsbeschluss -

20.04.2012

Stadtplanungsamt Gießen

Planungsbüro Holger Fischer/Linden

Rechtsgrundlagen

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

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der für die in den mit WA 1, WA 2 und WA 4b bezeichneten Baugebieten festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen an der zur Straße orientierten Traufseite und lotrecht vor der Mitte der straßenseitigen Wand des jeweiligen Gebäudes. Traufhöhe ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

2.1.2 Technische Aufbauten (Aufzug) werden nicht angerechnet.

2.1.3 Die Höhe der in den als WA 2, WA 3a und WA 3b bezeichneten Baugebieten festgesetzten Tiefgaragen wird auf maximal 1,4 m über natürlicher Geländehöhe festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21 a Abs. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche in den als WA 2, WA 3a und WA 3b bezeichneten Baugebieten darf durch die Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden, wenn die über eine GRZ von 0,6 hinaus gehende Überschreitung zu mindestens 50 % durch eine Begrünung der Tiefgaragendecke ausgeglichen wird.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21 a Abs. 1 BauNVO)

Die Tiefgaragengeschosse in den als WA 2, WA 3a und WA 3b bezeichneten Baugebieten sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen.

3.2 Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung festgelegten Flächen für Tiefgaragen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 4.1 Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 4.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 150 m² angefangene Fläche mindestens 1 Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm gem. Artenliste 1) anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.
- 4.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.
- 4.4 Von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten zu pflanzender Bäume kann bis zu 10 m abgewichen werden. Die Pflanzachse entlang des Leihgesterner Weges ist dabei einzuhalten.

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

1. Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Folgende Dachformen und Dachneigungen bei Hauptgebäuden sind zulässig:

- 1.1.1 WA 1: Mansarddächer sowie Walmdächer mit einer Neigung von 20° - 45° (alte Teilung).
- 1.1.2 WA 2+3: Pultdächer mit einer Neigung bis maximal 10° (alte Teilung).
- 1.1.3 WA 4: Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 20° - 45° (alte Teilung) sowie Pultdächer mit einer Neigung bis maximal 10° (alte Teilung).
- 1.1.4 Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch Dächer mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) mit einer Neigung von 6° bis 40° (alte Teilung) zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern über 15° (alte Teilung) dürfen keine blauen, grünen oder glasierten Materialien sowie kein farbig beschichtetes Blech oder Dachpappe verwendet werden.

1.3 Dachaufbauten

- Die Breite von Dachaufbauten darf nicht größer als 1/3 der Summe der traufseitigen Gebäudeaußenwandlängen sein.
- Die Höhe von Dachaufbauten darf die Firsthöhe nicht überschreiten.
- Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

2. 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.

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

Es sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

4. Begrünung von Stellplätzen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen mit mehr als 5 ebenerdigen Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 1,5 m oder Baumscheiben mit mindestens 6,0 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen.

**C) Wasserrechtliche Satzung
(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist in Anlagen zur Regenwassernutzung aufzufangen, die nach dem Ertrag und dem Bedarf zu bemessen sind.

D) Kennzeichnungen und Hinweise

1. Denkmalschutz

1.1 Baulicher Denkmalschutz

Der Bereich des Teilbaugebietes WA 1 liegt in der denkmalrechtlichen Gesamtanlage XIV Friedrichstraße-Leihgesterner Weg. Gemäß Denkmaltopographie des Landkreises Gießen (1993) sind die charakteristische Straßenführung, die teilweise anhand älterer Karten bis ins 18. Jahrhundert nachweisbar ist und die umfangreichen Stützmauern im Bereich der Rodthohl, der Röntgenstraße und des Leihgesterner Weges wichtige Bestandteile der Gesamtanlage. Für die Teilbaugebiete WA 2 und 3 ist in der Denkmaltopographie eine geschützte Grünanlage ausgewiesen worden.

Alle baulichen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz der denkmalgeschützten Gesamtanlage einwirken können, bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

1.2 Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen 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. Kampfmittelbelastung

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

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' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

4. Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes sind an Gebäuden oder Bäumen Nisthilfen für den Gartenrotschwanz anzubringen (CEF-Maßnahme gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG).

5. Begrünung der Grundstücksfreiflächen / Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume):			
<i>Aesculus hippocastanum</i>	- Kastanie	<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn	<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn*	<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche*	sowie alle Obstbaumsorten als Hochstämme	
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche		
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss		
<i>Prunus avium</i>	- Wildkirsche*		
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche		
Artenliste 2 (Sträucher):			
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel	<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn	<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Crataegus laevigata</i>			
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche		
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten:			
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche	<i>Mespilus germanica</i>	- Mispel
<i>Buddleja davidii</i>	- Sommerflieder	<i>Philadelphus coronarius</i>	- Falscher Jasmin
<i>Buxus sempervirens</i>	- Buchsbaum	<i>Ribes sanguineum</i>	- Blut-Johannisbeere
<i>Deutzia hybrida</i>	- Deutzie	<i>Syringa vulgaris</i>	- Flieder
<i>Hamamelis mollis</i>	- Zaubernuss	<i>Spiraea bumalda</i>	- Sommerspiere
<i>Hydrangea macrophylla</i>	- Hortensie	<i>Weigela florida</i>	- Weigelie
		<i>Rosa div. spec.</i>	- Rosen
Artenliste 3 (Kletterpflanzen):			
<i>Clematis montana</i>		<i>Lonicera caprifolium</i>	- Geißblatt
<i>Clematis-Hybriden</i>	- Clematis, Waldrebe	<i>Polygonum aubertii</i>	- Kletterknöterich
<i>Hedera helix</i>	- Efeu	<i>Vitis vinifera</i>	- Echter Wein
<i>Lonicera periclymenum</i>	- Wald-Geißblatt	<i>Wisteria sinensis</i>	- Blauregen, Glyzine
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wilder Wein		
<i>Parthenocissus tricuspitata</i>	- Wilder Wein		
<i>„Veitchii“</i>			

* In den Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind aus Artenliste 1 nur die gekennzeichneten Arten zu verwenden.