



## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

**Nr. GI 03/08**

**„Marshall-Siedlung“**

**2. Änderung**

Planstand:

**06.05.2014**

**Stadtplanungsamt Gießen**

# Textliche Festsetzungen

## Rechtsgrundlagen

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

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

#### **Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

#### 2.1. Grundflächenzahl (§§ 16, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und Feuerwehrezufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden, sofern diese in einer Art und Weise befestigt werden, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

#### 2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 2 BauNVO)

##### 2.2.1 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt der oberste Gebäudeabschluss.

##### 2.2.2 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Gebäude erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

##### 2.2.3 Technische Aufbauten (Aufzug) werden nicht angerechnet.

### 3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen über 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen und Tiefgaragenzufahrten.

### 4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

### 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 5.1 Nicht überdachte Flächen, Stellplätze und Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen her-

zustellen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

- 5.2 Flachdächer mit einer maximalen Neigung bis zu 5° (alte Teilung) sind zu mindestens 60% der Dachfläche zu begrünen. Der Mindestsubstrataufbau beträgt 0,10 m. Flachdächer von Garagen sind vollständig zu begrünen.
- 5.3 Die mit M1 gekennzeichnete Fläche ist als eine Schotter-/Grobkiesfläche herzustellen und punktuell mit Gräsern und Stauden zu bepflanzen.

## **6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

Die Belastung der Grundstücksfläche und der gesamten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und für die Wohnbau Genossenschaft eG oder deren jeweilige Rechtsnachfolger. Zusätzlich erfolgt ein Geh- und Fahrrecht in der gesamten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Öffentlichkeit.

## **7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)**

Für Aufenthaltsräume auf der der Rödgener Straße ganz oder teilweise zugewandten Seiten der Gebäude ist ein erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämmmaß aller Außenbauteile eines Raumes zusammen von  $R_{w,res} = 35$  dB herzustellen.

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

- 8.1 Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen. Die Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind anzurechnen.
- 8.2 Die zum Erhalt festgesetzte Flächen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.
- 8.3 Die mit A1 gekennzeichnete Fläche ist als extensive Wiese herzustellen und punktuell mit einzelnen Laubsträuchern zu bepflanzen.
- 8.5 Die mit A2 gekennzeichnete Fläche ist als eine Schotter-/Grobkiesfläche herzustellen und punktuell mit Gräsern und Stauden zu bepflanzen.
- 8.4 Die mit A3 gekennzeichneten Fläche ist als eine mindestens 2,0 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (zweireihig, Pflanzabstand von 1,0 m zwischen den Sträuchern) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- 8.5 Der Standort der festgesetzten anzupflanzenden Bäume kann um je 3m in jede Richtung abweichen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**

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

- 1.1 Auf Flachdächern mit einer Neigung von bis zu 5° (alte Teilung) sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, wenn diese entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden. Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.
- 1.2 Die Verwendung glänzender Materialien zur Dacheindeckung mit einem Reflexionsgrad von mehr als 50% ist unzulässig.

### **2. Gestaltung und Begrünung von Einfriedungen und Abfallbehältnissen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO)**

- 2.1 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.
- 2.2 Bei Errichtung von Zäunen als Einfriedung entlang der Verkehrsflächen sind diese durch standortgerechte Laubhecken oder freiwachsende Sträucher zu begrünen. Die Zäune sind um mindestens 0,30 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.
- 2.3 Grundstückseinfriedungen der Bauflächen WA1 und WA 2 sind zu den Grundstücksfreiflächen, die als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt sind und zu den privaten Grünflächen unzulässig.
- 2.4 Standflächen für Abfallbehältnisse sind vor Einsichtnahme von der Verkehrsfläche mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen abzuschirmen.

### **3. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 2,0 m<sup>2</sup> zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- 3.3 An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.
- 3.4 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu 3,0 m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 0,40 m zulässig.

## **C. Hinweise und Empfehlungen**

### **I. Kampfmittelbelastung**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Mittels Luftbilddauswertung des Kampfmittelräumdienstes Darmstadt wurde auf dem Flurstück 95 (Flur 54) innerhalb des Geltungsbereiches ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Die Eigentümer der Flächen sind zur Überprüfung des Verdachtspunktes vor bodeneingreifenden Bauarbeiten verpflichtet. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllungen, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierbohrungen erforderlich. Bei allen weiteren Flächen, bei denen bodeneingreifende Maßnahmen (über 4,00 m

Tiefe) stattfinden, sind systematische Überprüfungen (Sondierung auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich.

## **II. Hinweise zum Schallschutz**

Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109 (Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) die Lärmpegelbereiche II und III ermittelt (Schalltechnische Untersuchung, schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Ehringshausen, 11.09.2013).

Die DIN 4109 kann beim Stadtplanungsamt der Universitätsstadt Gießen eingesehen werden.

## **III. Denkmalschutz**

### **Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**

Die Bebauungsfläche liegt auf Siedlungsresten mehrerer vorgeschichtlicher Epochen und einem Kaiserzeitlichen Gräberfeld. Aufgrund einer konkreten Verdachtsituation mit einem Wirkungsbereich von 500 m gilt das gesamte Plangebiet als Verdachtsgebiet. Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie und Paläontologie oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **IV. Oberbodensicherung**

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 hingewiesen.

## **V. Ehemaliger Bergbau**

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen nicht vor. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren ehemaligen Bergbau zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

## **VI. Wasserwirtschaftliche Hinweise**

### **Niederschlagswasser**

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange. Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

## **Entwässerungsanlagen**

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), 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

## **VII. Artenschutz**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

Rodungsmaßnahmen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Vor Beginn der Baumfällung sind diese auf möglichen Fledermausbesatz zu kontrollieren.

Der Abriss der ehemaligen Kapelle hat möglichst im Winterhalbjahr zu erfolgen. Vor dem Abriss ist die Kapelle auf Fledermausbesatz zu untersuchen.

Der Bauherr hat die Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Gießen abzustimmen.

## **VIII Artenempfehlungen für Neu- oder Ersatzpflanzungen**

### **Großbäume**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platophyllus	Sommerlinde

### **Mittelgroße Bäume und Kleinbäume**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	

### **Sträucher**

Acer campestre	Feldahorn
----------------	-----------

Carpinus betulus  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Rosa spec.  
Salix spec.  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana

Hainbuche  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Haselnuss  
Eingrifflicher Weißdorn  
Liguster  
Heckenkirsche  
Rose  
Weiden  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball