



Textliche Festsetzungen

zum

**BEBAUUNGSPLAN NR. RÖ 07/05**

**„IN DER ROOS“**

Stadtplanungsamt Gießen



## Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

## Textliche Festsetzungen

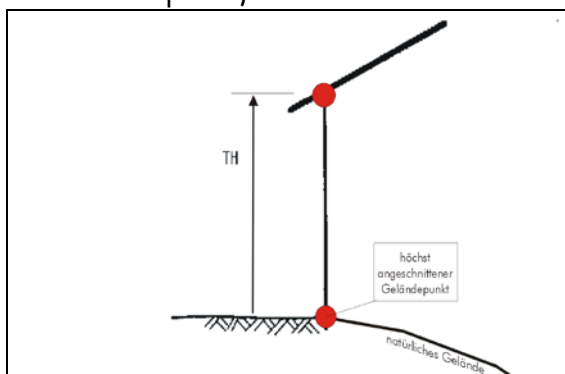
### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) Nr. 1, (9) BauNVO sowie § 4 BauNVO)**

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten werden nach § 1 (5) BauNVO die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

#### 2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) u. (6), 18, 19 (4), 20 BauNVO)**

- 2.1 Die gemäß § 16 (2) BauNVO im Plan festgesetzte Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit Dachhaut) ist gemäß § 18 (1) BauNVO jeweils vom Anschnitt des bergseitigen natürlichen Geländes (höchst angeschnittener Geländepunkt) zu ermitteln.



### **3 Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 16 (6) und § 23 (3) BauNVO)**

- 3.1 Garagen und Carports sind in einem Abstand von mindestens 5,00 m und höchstens 8,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus sie erschlossen werden, zu errichten. Bei nicht senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie errichteten Zufahrten bemisst sich dies am jeweils kürzesten messbaren Abstand zwischen Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport.
- 3.2 Carports ohne geschlossene Seitenwände dürfen, sofern sie direkt an öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ angrenzen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 3.3 Nebenanlagen können, soweit sie eine Größe von 30 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt nicht überschreiten, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 3.4 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der jeweiligen Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden.

### **4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

### **5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB und Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Gießen)**

Je Baugrundstück ist eine Anschlussbreite an die Verkehrsfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten von max. 3,50 m zulässig. Ausnahmsweise kann die Anschlussbreite insgesamt max. 6,00 m betragen, wenn auf einem Baugrundstück zwei Stellplätze oder Zufahrten mit mind. 3,00 m Abstand voneinander errichtet werden.

### **6 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- 6.1 In privaten Grünflächen ist je Flurstück ein Nebengebäude mit jeweils höchstens 30 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig.
- 6.2 In privaten Grünflächen ist je Flurstück mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen

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

- 7.1 Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.2 Auf jedem Grundstück im WA-Gebiet ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.3 Dächer von Garagen und Nebengebäuden bis zu einer Dachneigung von 5° (alte Teilung) und ab einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Diese Regelung gilt nicht für Carports.
- 7.4 Die Oberflächen von Stellplätzen, Wegen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen sind offenporig bzw. versickerungsfähig zu gestalten. Betonsteine und deren Unterbau sind ausschließlich in versickerungsfähiger Bauweise zulässig. Asphalt ist nicht zulässig. Stellplätze sind zusätzlich mit begrünbaren versiegelungsfreien Bodenbefestigungssystemen mit einem Mindestfugenanteil von 50% auszuführen.

## **B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 91 (1) Nr. 1, 2 und 3 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)**

### **1 Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden (§ 91 (1) Nr. 1 und 2 HBO)**

- 1.1 Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete sind, mit Ausnahme von Nebengebäuden, ausschließlich auf beiden Dachseiten gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 - 40 Grad (alter Teilung) zulässig.
- 1.2 Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
- 1.3 Der Anteil von Dachgauben, sonstigen Aufbauten sowie Dacheinschnitten bzw. die Breite von Zwerchhäusern darf maximal 1/3 der Trauflänge der jeweiligen Traufseite eines Gebäudes betragen. Ihre Höhe darf die Firsthöhe nicht überschreiten.
- 1.4 Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist in nicht glänzender Ausführung und in den Farbtönen Anthrazit, Rot und Rotbraun mit einem Hellbezugswert unter 50 % zulässig.
- 1.5 Drempe mit mehr als 50 cm Höhe müssen auf den Traufseiten eines Gebäudes zu mindestens 20 % der Fläche des jeweiligen Drempe aus Fensteröffnungen bestehen. Die Drempehöhe bemisst sich dabei von der Oberkante des Fertigfußbodens im Dachgeschoss bis zum Schnittpunkt der aufsteigenden Wand mit der Unterseite der Dachhaut (an der Außenseite des Gebäudes).

- 1.6 Absturzsicherungen an Gebäuden oder Gebäudeteilen sind als offene Geländer auszuführen. Geschlossene Brüstungen und Brüstungsmauern sind nicht zulässig. Sichtschutzelemente dürfen nur an der innen liegenden Seite der Geländer installiert werden.
- 1.7 Doppelhäuser sind jeweils nur in einheitlicher äußerer Gestaltung in Material, Farbgebung, Sockel-, Trauf- und Firsthöhe, in Bezug auf Dacheinschnitte und Dachaufbauten sowie mit einheitlicher Einfriedung zulässig.
- 1.8 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind ausschließlich auf geneigten Dächern mit jeweils gleicher Neigung wie die Dachfläche oder in diese integriert zulässig.

## **2 Grundstückseinfriedungen (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)**

- 2.1 Grundstückseinfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zum öffentlichen Raum sind zulässig, wenn diese als offene Einfriedung als Metall- Stabgitterzäune in dunkler Farbgebung oder als offene Holzzäune ausgeführt werden.
- 2.2 Grundstückseinfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,60 m zum öffentlichen Raum sind zulässig, wenn diese als Hecken ausgeführt werden.

## **3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)**

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind auf den Grundstücken einzurichten, durch Sichtschutz von der straßenseitigen Einsicht abzuschirmen sowie durch Anpflanzungen zu begrünen. Die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter dürfen dabei ausdrücklich nicht näher als 1 m an den Grundstücksgrenzen zur Straße liegen, in deren Richtung sie entsprechend geschlossen auszuführen und zu bepflanzen sind.

## **4 Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 (1) Nr. 5 HBO)**

- 4.1 Grundstücksflächen zwischen Hauptgebäuden und Verkehrsflächen (Vorgärten) sind zu mindestens 50 % gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Mit Kies oder Granulat bedeckte Pflanzflächen sind hierauf nicht anrechenbar.

## **C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**

### **1 Wasserwirtschaftlicher Hinweis**

Gemäß § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den 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, sowie unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

## **2 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“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DAW), 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.

## **3 Denkmalschutz**

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinfestsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste, usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 21 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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.

## **4 Kampfmittelbelastung**

Aufgrund der räumlichen Nähe zum ehemaligen Gießener Flughafenareal und damit zu einem größeren Bombenabwurfgebiet in knapp 1000 m Luftlinie Entfernung kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet Ziel einzelner Bombenabwürfe war. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder diese Möglichkeit ergeben. Dies wird sich im Rahmen der Trägerbeteiligung öffentlicher Belange zu diesem Entwurf klären.

Bei allen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist in diesem Fall eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist

dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau, usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

## **5 Artenschutz**

Die Grünlandfläche „In der Roos“ (Gemarkung Rödgen Flur 1 Nr. 77-79, 154-158) ist im Jahr vor Beginn der Erschließungsarbeiten ab 1. Juli bis 31. August täglich auf Falter des Hellen und Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings zu kontrollieren (bei Nicht-Vorhandensein alle zwei Tage). Die Falter sind zu fangen und auf die Krebswiesen (Gemarkung Rödgen, Flur 6, Nr. 170-172, 191, 192, 196-199, 206-211, 213-222) zu verbringen.

Die Flächen Gemarkung Rödgen Flur 6 Nr. 196, 209, 210, 211/1, 213/1, 214 und 215 wird als FCS-Maßnahme als Wiesenknopf-Mähwiese mit folgenden Auflagen weiter entwickelt:

- Zweischürige Mahd: 1. Mahd Ende Mai bis spätestens 15. Juni, 2. Mahd ab 15. September
- Schnitthöhe über 10 cm
- Abfuhr des Mähguts erst nach 3-5 Tagen.
- kein Einsatz schwerer Maschinen
- kein Walzen
- Mahd von Teilbereiche zu unterschiedlichen Zeitpunkten
- verschieden hohe Niveaus des Mähbalkens
- 5 m breite Säume an den Rändern (Mahd nur im September)
- keine Nutzung als Weide, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Durchführung eines Monitorings

Vor Beginn der Rodungsarbeiten sind 5 Nistkästen für Gartenrotschwänze an geeigneten Außenbereichsstandorten zu verteilen.

Vor Rodung von Gehölzen sowie vor Abriss oder Sanierung von Gebäuden ist zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind, und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Rodungen sollten deshalb in den Monaten Oktober bis Februar erfolgen; Haussanierungen möglichst in den Monaten September bis Oktober begonnen werden. Sind Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen betroffen, sind entsprechende Ersatzquartiere anzubringen.

## **6 Bodenschutz**

Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz ist der Boden zu schonen und schädliche Einwirkungen auf den Boden so weit wie möglich zu vermeiden. Dazu gehören die Vermeidung unnötiger Bodenverdichtungen, der sachgerechte Umgang mit Oberboden



und Bodenaushub sowie die Verhinderung von Erosion.

## 7 Begrünung der Grundstücksfreiflächen/ Artenempfehlungen

Es wird empfohlen, einheimische Laubgehölze mit Pflanzgut aus der Region zu verwenden (beispielsweise über Forstbaumschulen). Bei Baumgehölzen sollten mehrfach verpflanzte Stammbüsche bzw. Hochstämme mit mindestens 16-18 cm Stammumfang verwendet werden.

### Großkronige Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarzerle)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Salix alba</i>	(Silberweide)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Ulmus carpinifolia/minor</i>	(Feldulme)
<i>Ulmus glabra</i>	(Bergulme)
<i>Ulmus laevis</i>	(Flatterulme)

### Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gemeiner Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Rosa canina</i>	(Hunds-Rose)
<i>Ribes</i>	(Johannesbeere)
<i>Rubus idaeus</i>	(Himbeere)
<i>Rubus fruticosus agg.</i> (Sorten)	(Kultur-Brombeere)
<i>Salix spec.</i>	(Strauchweiden)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum opulus</i>	(Echter Schneeball)

### Kleinkronige Bäume

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Malus sylvestris</i>	(Holzapfel)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Prunus padus</i>	(Traubenkirsche)
<i>Pyrus pyraeaster</i>	(Holzbirne)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)

sowie alle Arten  
von **Obstbäumen**

### Kletterpflanzen:

Waldrebe	( <i>Clematis spec.</i> )
Efeu	( <i>Hedera helix</i> )
Hopfen	( <i>Humulus lupulus</i> )
Geißblatt	( <i>Lonicera spec.</i> )
Kletter-Knöterich	( <i>Polygonum aubertii</i> )
Wilder Wein	( <i>Parthenocissus spec.</i> )
Weinrebe	( <i>Vitis vinifera</i> )