



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf

Nr. AL 10/02

Gebiet: "Am Ehrsamer Weg"

Planstand:

März 2013

Stadtplanungsamt

Planbearbeitung.



BS+ städtebau und architektur

Torsten Becker, Dipl.-Ing. Stadtplaner  
Henrike Specht, Dipl.-Ing. Architektin  
Kennedyallee 34, 60596 Frankfurt am Main

## Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Denkmalschutzgesetz (DSchG) 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 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

- 1.1 In den in der Planzeichnung mit WA1 bis WA4 gekennzeichneten Bereichen sind Wohngebäude, zur Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- 1.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

- 2.1 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (First), bei Pultdächern der höchste Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut und bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika). Unterer Bezugspunkt ist die gebäudeseitige Gehweghinterkante der geplanten Erschließungsstraße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite.
- 2.2 Die Fußbodenoberkante (OKFF) des Erdgeschosses darf höchstens 0,50m über dem unteren Bezugspunkt liegen.
- 2.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 2,75m nicht überschreiten.

#### 3. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO))

- 3.1 Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist ausnahmsweise jeweils bis zu einer Tiefe von 0,50m und einer Länge von höchstens 3,00m zulässig.
- 3.2 Die Baulinie gilt ausnahmsweise nicht für Geschosse, die sich oberhalb des zweiten Vollgeschosses befinden und keine Vollgeschosse sind.

#### 4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Der Brutto-Rauminhalt von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden darf 20,00m<sup>3</sup> nicht überschreiten.

#### 5. Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO )

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **6. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

## **7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Innerhalb der als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park mit integrierten Spielbereichen festgesetzten Flächen ist die Anlage von naturnahen Spielelementen sowie Fuß-, Rad- und Wirtschaftswegen zulässig. Die Flächen außerhalb der genannten baulichen Anlagen sind als extensive Wiesen mit Baum- und Gehölzgruppen zu gestalten.

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

- 8.1. Die mit M1 bezeichneten Flächen sind als artenreiche Kräuterwiese mit vereinzelt Gehölzpflanzungen zu entwickeln. Unter Verwendung von Bäumen und Sträuchern der Artenliste sind lockere Baum- und Strauchgruppen und solitäre Einzelbäume zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit einer artenreichen Mischung von Kräutern und Gräsern regionaler Herkunft einzusäen und zweischürig zu pflegen.
- 8.2 Die mit M2 gekennzeichneten Flächen sind als artenreiche Kräuterwiesen zu entwickeln. Die Flächen sind mit einer artenreichen Mischung von Kräutern und Gräsern regionaler Herkunft einzusäen und zweischürig zu pflegen.
- 8.3 Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, ist eine Befestigung nicht überdachter Flächen und privater Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig. Das Gleiche gilt für öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen.
- 8.4 Als Straßen- und Wegebeleuchtung sowie für Quartiersplätze und öffentliche Grünflächen sind ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.
- 8.5 Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

## **9. Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die Maßnahmen M1, M2, sowie die externen Maßnahmen M3, M4 und M5 außerhalb des Geltungsbereichs (siehe dazu die Hinweise unter C10) werden als Sammelmaßnahmen den Baugrundstücken WA1 bis WA4 zugeordnet.

## **10. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- 10.1 Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen
  - 10.1.1 Für neu anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume (siehe Artenliste) folgender Qualitäten zu verwenden.

Großkronige Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, 16-18cm Stammumfang  
Mittel- und kleinkronige Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16cm Stammumfang
  - 10.1.2 Die Bäume sind in eine mindestens 6,00m<sup>2</sup> große Baumscheibe zu pflanzen, die von Versiegelung freizuhalten ist. Im Bereich der Baumscheiben ist eine Einfahrt auf die angrenzenden Grundstücke nicht zulässig.
  - 10.1.3 Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen.
  - 10.1.4 Soweit Grundstücksfahrten, Masten und Leitungen dies erfordern, kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten um bis zu 5m abgewichen werden.
- 10.2 Begrünung der Baugrundstücke

- 10.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA3 und WA4 ist pro Grundstück je angefangener 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen.
- 10.2.2 Alle Flachdächer und flach geneigten Pultdächer mit einer Neigung bis höchstens 8° sind mit Ausnahme von verglasten Dachteilen, nutzbaren Dachterrassen und technischen Aufbauten zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit 10cm starker strukturstabiler Vegetationsschicht und Moos-Sedum-Kraut-Begrünung herzustellen und dauerhaft zu pflegen.
- 10.3 Begrünung des Regenrückhaltebeckens  
Das Regenrückhaltebecken ist mit einem Bodensubstrat von mindestens 10cm Stärke abzudecken, mit einer artenreichen Mischung von Kräutern und Gräsern regionaler Herkunft einzusäen und zweischürig zu pflegen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 81 Abs.1 und Abs. 3 HBO i.V. m. §9 Abs.4 BauGB)**

### **1. Dach- und Fassadengestaltung (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)**

- 1.1. Dachgestaltung
- 1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° und Pultdächer mit einer Neigung von höchstens 15° zulässig.
- 1.1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA3 sind nur Satteldächer mit einer Neigung von höchstens 40° zulässig.
- 1.1.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA4 sind Pultdächer mit einer Neigung von höchstens 15° und Satteldächer mit einer Neigung von höchstens 25° zulässig.
- 1.1.4 Nebengebäude und untergeordnete Anbauten sind mit Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° auszuführen.
- 1.2 Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie
- 1.2.1 Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, solange ihre Breite nicht das Maß der Hälfte der Fassadenbreite übersteigt. Pro Gebäude sind nicht mehr als insgesamt drei Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig. Gauben sind nur als Flachdachgauben oder Zwerchgauben mit Flachdach zulässig. Ihre mittlere Höhe darf zwei Drittel der senkrecht gemessenen Dachhöhe nicht überschreiben.
- 1.2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf höchstens 10% beschränkt und ein Abstand von dem nächst gelegenen Dachrand von mindestens 3,0m eingehalten wird.
- 1.2.3 Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.
- 1.2.4 Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn sie mindestens einen Abstand zur nächstgelegenen Außenwand einhalten, der ihrer Höhe entspricht..
- 1.3 Staffelgeschosse
- 1.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist maximal ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss muss straßenseitig um mindestens 1,00m, gartenseitig um mindestens 1,50m zurückspringen.
- 1.3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 sind keine Staffelgeschosse zulässig.
- 1.4. Dachmaterialien und -farben  
Für die Dacheindeckung von Satteldächern sind ausschließlich Dachsteine in grauen Farbtönen mit einem Reflektionsgrad kleiner als 50% zulässig.

## 1.5 Fassadengestaltung

- 1.5.1 Für die Hauptbaukörper sind verputzte Oberflächen, Sichtmauerwerk oder Sichtbeton zulässig. Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an z.B. RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalfiolett, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau unzulässig.
- 1.5.2 Für untergeordnete Fassadenteile (Laibung, Einschnitte oder Vorsprünge) und –elemente (Türe, Fenster, Fensterläden, Dachrinnen, Regenrohre) ist auch die Verwendung von Holz in naturbelassener Farbgebung des Holzes zulässig.
- 1.5.3 Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbgebung der Hauptgebäude oder der untergeordneten Fassadenteile und –elemente auszuführen.
- 1.5.4 Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind in Bezug auf Bauflucht, Traufwandhöhe, Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten. Farben und Materialien der Hauptbaukörper sind aufeinander abzustimmen.

## 2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

- 2.1 Die privaten Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubhecken oder freiwachsenden Sträuchern von mindestens 1,00m Höhe zu den öffentlichen Flächen hin einzufrieden.
- 2.2 Es sind ausschließlich offene Einfriedungen (Drahtgeflechte, Stabgitter, Streckmetall) mit einer maximalen Höhe von 1,00m zulässig.
- 2.3 Bei Errichtung von Zäunen als Einfriedung sind diese durch standortgerechte Laubhecken oder freiwachsende Sträucher zu begrünen. Die Zäune sind um mindestens 0,30m von der Grundstücksgrenze einzurücken.
- 2.4 Auf den privaten Grundstücksfreiflächen in den allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind im festgesetzten Zufahrtbereich keine Einfriedungen zulässig.

## 3. Abfallsammelanlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Abfallsammelanlagen auf privaten Grundstücken sind einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

## 4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 81 Abs. 1 HBO)

- 4.1 Aufschüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,50m über dem unteren Bezugspunkt zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die voraussichtliche mittlere Höhe der vor dem Grundstück liegenden fertig gestellten Erschließungsstraße bzw. des fertig gestellten Erschließungsweges, jeweils gemessen an der Grenze des Baugrundstückes.
- 4.2 Abgrabungen des Geländes zur Belichtung des Kellergeschosses sind auf der zur öffentlichen Erschließungsstraße orientierten Hausseite unzulässig. Kellerlichtschächte sind bis zu einer Tiefe von 1,00m vor der Kelleraußenwand zulässig.

## 5. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 7 HBO)

- 5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf der der öffentlichen Erschließungsstraße zugewandten Seite zulässig.
- 5.2 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- 5.3 Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2,00m<sup>2</sup> sein. Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben, Einzelsymbole oder als angestrahlte Bemalungen auf Putz oder eigenem Trägermaterial zulässig.
- 5.4 An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.
- 5.5 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der Wandfläche, an der sie

angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

- 5.6 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu 3,00m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 0,40m zulässig.

## **C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§9 Abs. 6 BauGB)**

### **1. Bodendenkmäler (§ 20 DSchG)**

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 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. Oberbodensicherung**

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderung der Geländegestalt auf die DIN 18915 verwiesen.

### **3. Wasserwirtschaft**

Gemäß § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG ist von Dachflächen > 20 m<sup>2</sup> abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 1.04.2013 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).

### **4. 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 (DWA)), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ sowie die Abwassersatzung der Stadt zu beachten.

### **5. Kampfmittelbelastung**

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

### **6. Gasfernleitungen Nr. 11/41 und 11/ 441 sowie Kabelschutzrohranlage**

Innerhalb der Schutzstreifen (8,00m) ist die Errichtung von Gebäuden aller Art und sonstiger Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden oder beeinträchtigen könnten, unzulässig. Nur in Abstimmung mit der Open Grid Europe GmbH bzw. dem jeweiligen

Rechtsnachfolger dürfen Niveauänderungen im Schutzstreifen, Bepflanzungen, Erdarbeiten, kreuzenden Ver- und Entsorgungsleitungen ausgeführt werden.

## 7. Freileitung 380/110 kV

Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen und Niveauänderungen sowie Bepflanzungen im Bereich der Freileitungen sind mit dem Leitungsträger, der TenneT TSO GmbH bzw. dem jeweiligen Rechtsnachfolger, abzustimmen.

## 8. Fernwasserleitung

Innerhalb des Schutzstreifens (8,00m) der Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Bodenauf- oder Abtrag ist unzulässig. Geländeänderungen dürfen nur in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber, der ZMW bzw. dem jeweiligen Rechtsnachfolger ausgeführt werden.

## 9. Belange des Forstes

Die Forstbehörden weisen darauf hin, dass in einem Abstand von rd. 35m längs des Waldes bei Gebäuden, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen, besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, hier: Baumfall, zu treffen sind.

## 10. Externe Ausgleichsmaßnahmen

- 10.1 M3: Auf einer 30.820m<sup>2</sup> großen Teilfläche des städtischen Flurstücks Gemarkung Gießen Flur 39 Nr. 473/5 ist eine zweischürige extensive Wiesennutzung durchzuführen. Am Rand sind 5,00m breite Altgrasstreifen stehen zu lassen, die jeweils nur einmal im September zu mähen sind. Die Anlage von Blänken und Strauchweidenflächen ist in Abstimmung mit der UNB möglich.
- 10.2 M4: Auf einer 5,00m breiten Teilfläche an der nordwestlichen Grenze des städtischen Flurstücks Gemarkung Lützellinden Flur 10 Nr. 247 ist ein Ackerrandstreifen anzulegen. Die Fläche ist mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.
- 10.3 M5: Auf einer 5,00m breiten Teilfläche an der nordwestlichen Grenze des städtischen Flurstücks Gemarkung Lützellinden Flur 3 Nr. 245 ist ein Ackerrandstreifen anzulegen. Die Fläche ist mit einer artenreichen Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Die Anlage eines offenen naturnahen Gerinnes zur Ableitung des Regenwassers aus dem Regenrückhaltebecken ist möglich.

## 11. Begrünung der Grundstücksfreiflächen/ Artenempfehlung

Baumarten:

Großkronige Bäume:

Acerplatanoides	Spitz-Ahorn
Acerpseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculuspec.	Kastanie
Quercuspetraea	Trauben-Eiche
Quercusrobur	Stiel-Eiche
Tiliaspec.	Linde

Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betulapendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunusavium	Vogelkirsche
Sorbusaucuparia	Eberesche

Kleinkronige Bäume:

Crataegus laevigata	Rotdorn
Sorbusaria	Mehlbeere
Sorbustorminalis	Elsbeere

sowie alle Wildobstarten und bewährte Kulturobstsorten

Sträucher:

Cornussanguinea	Hartriegel
Corylusavellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Ligustrumvulgare	Rainweide, Liguster
Loniceraxylosteum	Heckenkirsche
Rhamnusfrangula	Faulbaum
Rosa spec.	Wildrosen-Arten
Sambucusnigra	Schwarzer Holunder
Sambucusracemosa	RoterHolunder
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball