

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit §§ 1 – 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 118 der Hess. Bauordnung in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 391) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.09.1977 (GVBl. I S. 391) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102) und des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 6.6).

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Dauerkleingärten der Bundesbahn-Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1 Pro Garten ist eine Gartenhütte zulässig. Die Größe der Gartenhütte ist auf 15 m² Grundfläche begrenzt, einschl. überdachtem Freisitz sind maximal 24 m² Grundfläche zulässig.

1.2 Nicht zulässig in den einzelnen Gärten sind:

- ständige Tierhaltung
- Aborte
- Bau- oder Anbau von Neben- und Kellerräumen
- fest installierte Schwimmbecken
- ortsfeste, freistehende Kamine und Feuerstätten in Gartenhütten
- Energieversorgung aus dem städtischen Versorgungsnetz, wie die dauernde individuelle Energieversorgung durch Aggregate und Gastanks.

1.3 Gehölze in den Gärten

Das Pflanzen von Nadelgehölzen (Koniferen) sowie hochwachsenden großkronigen Parkbäumen ist nicht zulässig.
Zulässig sind Obstbäume.

2. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die Befestigung nicht gärtnerisch genutzter Flächen der Dauerkleingartenanlage wie: Wege, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (wassergebundene Befestigungsarten, Pflaster in Sandbettung). Die Befestigungen sind auf die erforderliche Mindestfläche zu beschränken.
- Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zur Gartenbewässerung zu sammeln, überschüssiges Wasser ist durch Versickern dem Grundwasser zuzuführen.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist eine vollständige Eingrünung des Parkdeckes der Park+Ride-Anlage an der Lahnstraße sowie eine Fassadenbegrünung durchzuführen.

4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Dauerkleingärten

Nach § 3 Abs.2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) darf die Beschaffenheit von Gartenlauben – Gartenhütten -, insbesondere nach ihrer Ausgestaltung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

4.2 Überschwemmungsgebiet

Bauliche Veränderungen bzw. Erweiterungen im Bereich der Kleingartenanlage (Veränderung des derzeitigen Bestandes), die im gekennzeichneten Überschwemmungsgebiet liegt, unterliegen der Genehmigung nach § 71 Hessisches Wassergesetz (HWG).

4.3 Richtfunktrassen der Deutschen Bundespost

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Richtfunktrassen bedürfen Hochbaumaßnahmen besonderer Zustimmung durch das Fernmeldeamt Gießen.

4.4 Altablagerungen

Die Darstellung und Kennzeichnung der Altablagerungsfläche zwischen der Lahnstraße und der Straße Am Güterbahnhof als Aufschüttung erfolgt nach § 18 HAbfG nach dem bei der Hessischen Landesanstalt für Umwelt (HLfU) geführten Altablagerungskataster. Bauvorhaben auf der gekennzeichneten Fläche bedürfen der Prüfung durch das Regierungspräsidium Gießen.

4.5 Denkmalschutz

Aufgrund der Arbeitsliste des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 21.04.1987 über unbewegliche Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) wurden die Objekte, die dem Denkmalschutz unterliegen, im Plan gekennzeichnet.

Bauliche Änderungen an diesen Objekten bedürfen der Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

4.6 Flächen für Bahnanlagen

Die dargestellten Bahnanlagen der Deutschen Bundesbahn gelten als „nachrichtliche Übernahme“.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Einfriedigungen (§ 11 HBO)

Einfriedigungen - Hecken und Zäune als Abgrenzung sind in der Kleingartenanlage nur zu inneren Erschließungswegen sowie zur Abgrenzung der gesamten Kleingartenanlage zulässig.

Zulässig sind Zäune aus Holz (imprägniert oder lasiert) sowie aus Maschendraht (kunststoffummantelt, grün) ohne Betonsockel und mit einem Bodenabstand von 10 cm, Zaunhöhe bis 1,20 m.

2. Höhenlage der Gartenhütten (§ 12 HBO)

Die Höheneinstellung – Fußböden – Oberkanten für Gartenhütten wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Angaben der Wasserbehörde für die Objekte bestimmt.

3. Gestaltung der Gartenhütten und Vereinsheime (§ 14 HBO)

Gartenhütten und Vereinsheime sind nur Holz (imprägniert oder lasiert) zulässig. Dächer – zusätzlich sind Pult- bzw. Satteldächer mit Dachneigung bis maximal 20° und 2,20 m Traufhöhe bei Gartenhütten.

Die Errichtung von Gartenhütten an der Parzellengrenze ist unzulässig, wenn die Errichtung (Anbau) einer Gartenhütte an der benachbarten Parzellengrenze sichergestellt werden kann.

Im übrigen ist ein Mindestabstand zur jeweiligen Kleingartenparzelle von 2,0 m einzuhalten.

4. Werbeanlagen und Warenautomaten

4.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine allgemeine Wirtschaftswerbung ist in Ausnahmefällen nur zulässig, wenn dieser das Stadtbild nicht beeinträchtigt.

4.2 Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, wie Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, als projizierte Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder sind unzulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden und Bauwerken dürfen nur im ersten Vollgeschoss der Gebäude über Straßenniveau bis maximal Unterkante der Decke über dem ersten Vollgeschoss angebracht werden und tragende Bauglieder oder architektonische Gliederungen nicht bedecken, verdecken und überschneiden.

Die Werbeanlagen sind nur parallel an den Gebäudeaußenwänden mit nicht mehr als 15 cm Ausladung anzubringen.

Winklig zur Gebäudefront sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen mit einer Fläche bis zu 1,0 m² zulässig.

Hinweis

Die Gestaltung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Bahnhofsvorplatz mit Omnibusbahnhof, P+R-Anlage im Bahnhofsbereich) ist in den Beiplänen zum Bebauungsplan Nr. G1/04 „Bahnhofsvorplatz“ dargestellt, die Gegenstand der Planbegründung sind.