

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2221), der Änderung vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und der Änderung vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

Bauordnungsrechtlich Festsetzungen

Nach § 118 der Hess. Bauordnung in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1. S. 2) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.09.1977 (GVBl. 1. S. 391) in Verbindung mit § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 20.01.1977 (GVBl. 1. S. 102) und des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 25.02.1952 (GVBl. 1. S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1981 (GVBl. 1. S. 6.6).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

Zulässig sind:

- a) Öffentliche Dauerkleingärten
- b) Gemeinschaftsgebäude (Vereinshaus) ohne öffentliche Gastwirtschaften, eingesch. (ohne Drempel)
- c) private Gärten

Nicht zulässig sind:

- ständige Tierhaltung
- Lagerplatz für Bau- und sonstige Materialien
- Nutzungen oder Betätigungen, die die Naherholung stören
- Lagerung von Abfällen

2. Flächen für PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Stellplätze sind auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zu errichten. Sie dienen nur den Kleingärten in der Anlage „Waldbrunnenweg e. V“. Stellplätze auf anderen Flächen in Dauerkleingartenanlagen und privaten Gärten sind nicht zulässig.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Wege sind nur Fuß- und Radwege. Dabei sind die Verlängerungen der „Ringallee“, des „Waldbrunnenweg“ und des „Sellnberg“ Rad- und Fußweg.

4. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

4.1 Öffentliche Dauerkleingärten und private Gärten:

Pro Garten ist eine Gartenlaube zulässig. Die Laubengröße darf 12 m² Grundfläche, einschl. überdachtem Freisitz –der an drei Seiten offen zu halten ist – 15 m² nicht überschreiten.

Die Firsthöhe darf 2,60 m (ab Fußbodenhöhe gemessen) nicht überschreiten.

4.2 Gemeinschaftsgebäude

Bei diesen Gebäuden sind folgende Grundflächen zulässig:

- | | |
|--|-------------------------|
| a) Freizeit und Erholung | max. 70 m ² |
| b) Sellnberg I (einschl. Sellnberg II) | max. 120 m ² |
| c) Waldbrunnenweg: | max. 100 m ² |

5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem für die Gründung der Gartenhütten notwendig Maß zulässig, soweit sie nicht im Hochwassergebiet liegen (siehe C 4).

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG)

6.1 Die Versiegelung der Oberfläche ist auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken: Das Regenwasser von den Dachflächen sowie das Dränagewasser sind, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern. Geh- und Radwege, Stellplätze, Hofflächen und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

6.2 Dach- und Wandbegrünungen sind anzustreben. Folgende beispielhafte Arten sind standortgerecht und heimisch:

a) für Dächer z. B. :

Trockenrasengräser
(*Festuca ovina tenuifolia*)
(*Festuca rubra trichophylla*)

Mauerpfeffer (*Sedum acre*)
Feldthymian (*Thymus serpyllum*)

b) für Wände z. B. :

Jelängerjelleber
(*Lonicera caprifolium*)
(*Lonicera tellmanniana*)
(*Lonicera henryi*)

Efeu
Knöterich (*Polygonum aubertii*)
Waldrebe

(Clematis montana Rubens)
(Clematis vitalba)

6.3 Die Sukzessionsfläche (Feuchtwiese) soll pro Jahr nur 1 x im September gemäht werden.

6.4 Für geschnittene Hecken an öffentlichen Durchgangswegen gelten folgende Auflagen: Lichten und seitlich durchwachsen lassen, teilweise Erneuerung mit anderen Arten (siehe 7.3), so daß die Sträucher blühen und Beeren tragen können.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Pkt. 25 a BBauG)

7.1 Südlich des Radweges sind auf öffentlicher Wegeparzelle den Gärten heimische Sträucher vorzupflanzen.

7.2 Nördlich des Pappelwäldchens ist in den Gärten der Anlage „Waldbrunnenweg“ eine Reihe freiwachsende heimische Sträucher mit nur 1 m Abstand untereinander am Zaun zu pflanzen (siehe B-Plan).

7.3 Die zur Abschirmung der Gärten zu pflanzenden Gehölze sind folgende heimische und standortgerechte Arten:


Sträucher:


Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hundsrose	Rosa canina
Schneeball	Viburnum opulus
Holunder	Sambucus nigra
Rote Heckenkirsche	Lonicera heckrottii
Schlehdorn	Prunus spinosa

Eine Art muß mind. mit 50%, max. mit 75% je Zaunlängsseite enthalten sein.

7.4 Nadelgehölze: (Koniferen) sind nicht zulässig.

7.5 Obstgehölze: Obstbaumhochstämme sind zulässig.

7.6 Die mit  festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind Roterlen am Graben bzw. überwiegend Vogelbeere auf öffentlichen Wegeparzellen.

7.7 Die auf dem Gemeinschaftsstellplatz und am Radweg östlich der Ringallee mit  festgesetzten Bäume sind überwiegend Spitzahorn.

7.8 Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist auf ausreichenden Abstand zu vorhandenen Abstand Gas- und Wasserleitungen (mindestens 1,5 m) in öffentlichen Wegeparzellen zu achten.

7.9 An den Vereinshäusern ist je ein heimischer großkroniger Laubbaum wie Eiche oder Hainbuche zulässig.

8. Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

Obstbäume –auch Hochstämme– und naturnahe Sträucher sowie im Plan festgesetzte Hecken und Bäume sind zu erhalten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Kompostanlagen (§ 7 Abs. 5 und § 14 HBO)

Kompostanlagen sind abzupflanzen und gemäß § 7 HBO mit mindestens 2,5 m Abstand zum Nachbargrundstück anzulegen.

2. Einfriedungen der Gartenanlagen (§ 11 HBO)

Es sind Maschendrahtzäune ohne Betonsockel und mit Bodenabstand von 10 cm bis zu 1,5 m Höhe bis mindestens 0,5 m innerhalb der Grenze der Anlage zulässig.

Mauern sind unzulässig.

Sichtschutzzaun aus Holz innerhalb der Abpflanzung der Stellplätze ist zulässig.

Die Bepflanzungen zur Wegeeinfassung (siehe 7.3 und 7.4) dürfen bei geschlossenen Hecken eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

3. Dachform (§ 14 HBO)

3.1 Gartenlauben und Gemeinschaftsgebäude

Es sind nur Satteldächer bis zu 25 Grad Dachneigung zulässig. Die Dachüberstände außerhalb des überdachten Freisitzes werden auf 0,5 m beschränkt.

4. Äußere Gestaltung der Gartenlauben und der Gemeinschaftsgebäude (§ 14 HBO)

Gartenlauben sind nur aus Holz (imprägniert oder lasiert) zulässig.

Bei Gemeinschaftsgebäuden ist nur weißer Putz zulässig. Bei Dächern sind Faserzementplatten und Wellprofilplatten nicht zulässig.

5. Ver- und Entsorgung (§ 58, 59 HBO)

Zentrale Wasserversorgung ist für Gemeinschaftsgebäude, zum Feuerlöschen und in den Gartenwegen für Gartenbewässerung zulässig.

Gemeinschaftsgebäude sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Sammelgruben sind bei zentraler Wasserversorgung gemäß § 59 Abs. 2 HBO nicht zulässig.

Ein Anschluß – auch der privaten Gärten – an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung, Kanalisation und an das Telefonnetz wird nicht zugelassen. Individuelle Energieversorgung durch Aggregate und Gastanks ist nicht zulässig.

Niederschlagswasser ist zur Bewässerung der Gärten aufzufangen bzw. auf dem Grundstück zu versickern.

C. Hinweis auf andere rechtliche Vorschriften

1. Abstandsregeln für Gehölze an Nachbargrenzen nach Hess. Nachbarrecht.
2. Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Universitätsstadt Gießen von 1986 beachten.
3. Bundeskleingartengesetz (BKleingG) von 1983 (Laubengröße und Ausschluß von ständigem Wohnen in den Gartenlauben).
4. Hess. Wassergesetz (§§ 70 und 71 HWG):
Der südwestliche Bereich des Plangeltungsbereiches liegt im Hochwasserbereich:
 - Die Lauben sind hier im Überschwemmungsgebiet mit einer von der Oberen Wasserbehörde anzugebenden Fußbodenhöhe auszubauen.
 - Es sind freistehende Punktfundamente zu verwenden.
 - Quer zur Fließrichtung dürfen keine geschlossenen Baumpflanzungen sowie Hecken und geschlossene Strauchpflanzungen vorgenommen werden.
 - Alle Maßnahmen wie Einfriedigungen unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 71 HWG im Hochwasserbereich.
5. Abfallrecht
6. Brandschutzhilfeeistungsgesetz