

## Textliche Festsetzungen

Aufgrund des § 1 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617) zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979, BGBl. I S. 949, dem § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des § 118 der Hessischen Bauordnung i. d. F. vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.09.1977 (GVBl. I S. 391), i. V. m. § 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 Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 6.6), hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen die erste Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 21 A „Sandfeld“ bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden Textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 A „Sandfeld“ gelten auch für seine 1. Änderung, soweit einzelne Festsetzungen nicht nachfolgend geändert oder ergänzt wurden:

Zu Pkt. A 3 Anzahl der Wohnungen (§ 4 (4) BauNVO)

In den WA-Gebieten mit Ausnahme des Bereiches EW (Eigentumswohnungen), sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Zu Pkt. A 7.2 Im übrigen Plangebiet  
Satz 1 unverändert.

In den Vorgärten der südwestlich gelegenen Gebäudezeile ist ausnahmsweise ein überdachter Stellplatz je Gebäude zulässig. Wände sind im 5 m tiefen Vorgartenbereich unzulässig.

Zu Pkt. A 10 Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)

10.1 Aktiver Schallschutz

10.2 Grundrisslösung

Fenster von Schlafräumen sind an den mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudeseiten nicht zulässig.

Zu Pkt. B 1.2 Dachgestaltung

Drempel sind bis max. 0,7 m zulässig, gemessen an der Außenkante des Gebäudes.

### Ergänzende Festsetzungen

#### Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 21 a (3 und 4) BauNVO)

Ausnahmsweise werden Flächen für Stellplätze und Garagen auf die zulässige GRZ nicht angerechnet, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Bei der Ermittlung der GFZ bleiben die Flächen von Stellflächen und Garagen unberücksichtigt, wenn deren GRZ nach Satz 1 nicht angerechnet werden.

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

Die Wege in öffentlichen und privaten Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Art und Weise auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn wegen des großen Verkehrsaufkommens (z. B. bei Rad- und Fußwegen) oder wegen der Schneeräumspflicht der Gemeinde u. a. bei einer wasserdurchlässigen Befestigung der Wege höhere Unterhaltungskosten zu erwarten sind.