

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung 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) in Verbindung mit §§ 1 – 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 1 Abs. 4 + 5 BauNVO)

1.1 Nicht zulässig sind:

1.1.1 im gesamten Plangebiet: Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO,

1.1.2 in der mit MI 4 bezeichneten Teilfläche des Mischgebietes: die unter § 6 Abs. 2 Ziffer 5, 6 und 7 BauNVO genannten Gebäude, Betriebe und Anlagen,

1.1.3 in der mit MI 5 bezeichneten Teilfläche des Mischgebietes: die unter § 6 Abs. 2 Ziffer 2 bis 7 BauNVO genannten Gebäude, Betriebe und Anlagen,

1.1.4 in der mit MI 6 bezeichneten Teilfläche des Mischgebietes: die unter § 6 Abs. 2 Ziffer 1 bis 4, 6 und 7 BauNVO genannten Gebäude, Betriebe und Anlagen,

1.2 in der mit MI 5 bezeichneten Teilfläche des Mischgebietes sind Vorhaben nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Büro- und Geschäftsgebäude) ausnahmsweise zulässig, wenn mindestens 60 % der Geschossfläche des Vorhabens zu Wohnzwecken genutzt wird,

1.3 in der mit MI 6 bezeichneten Teilfläche des Mischgebietes sind Vorhaben nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Wohngebäude) ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem betrieblichen Zusammenhang mit den allgemein zulässigen baulichen Anlagen stehen.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. BBauG

Ausnahmsweise können Einzel- und Doppelgaragen für Pkw außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und der Abstand zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie nicht weniger als 5 m beträgt.

3. Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Soweit im Bebauungsplan Firstrichtungen festgesetzt sind, sind diese zwingend einzuhalten. Bei Winkelbauten ist die festgesetzte Firstrichtung auf den längsten Gebäudeschenkel zu beziehen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BBauG

4.1 Die öffentlichen Straßen und Wege sowie alle nicht gärtnerisch genutzten Grundstücksfreiflächen (einschl. Stellplätze und ihre Zufahrten) sind in wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

4.2 In den Mischgebieten, einschließlich dem Grundstück der Kindertagesstätte, sind mindestens 40 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

4.3 Bei allen vorhandenen und geplanten Gebäuden innerhalb des Plangebietes (einschl. Garagen und Nebengebäude) ist mindestens eine Gebäudeaußenwand mit Rankgewächsen einzugrünen.

4.4 Maschendrahtfriedungen müssen so viel Bodenfreiheit haben, dass Tiere bis Igelgröße durchschlüpfen können.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG

5.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur standortgerechte heimische Laubgehölze angepflanzt werden. Überwiegend sind folgende Arten zu verwenden:

- Großkronige Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Kleinkronige Bäume: Vogelbeere (*Sorbus Aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Obstbäume
- Sträucher: Hartriegel (*Cornus alba*, *C. sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Strauchrosen (*Rosa rubignosa*, *R. multiflora* etc.), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Kornelkirsche (*Cornus mas*).

5.2 Auf allen Baugrundstücken ist pro 250 m² Grundstücksfreifläche (Vorgartenfläche inbegriffen) mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum oder 3 kleinkronige Laubbäume (Obstbaumhochstämme inbegriffen) zu pflanzen. Die laut Planzeichen zu pflanzenden Einzelbäume sowie die laut Planzeichen zu erhaltenden Bäume sind hierauf anzurechnen.

5.3 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen oder anderen Pkw-Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für maximal 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

6. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG

6.1 Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Bäume und Hecken sind zu erhalten. Die §§ 1 und 2 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Universitätsstadt Gießen vom 06.09.1986 (Baumschutzsatzung) bleiben unberührt.

6.2 Hinsichtlich der Beseitigung und Schädigung von Bäumen gelten die Vorschriften des § 3 Abs. 1 – 3, § 4 Abs. 1 und 2 und § 7 der o.g. Baumsatzung entsprechend für alle gemäß Abs. 6.1 zu erhaltenden Bäume.

Die DIN 18920: „Schutz von Bäumen, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vom Okt. 1973 ist zu beachten.

6.3 Vorhandene, nicht unter Abs. 6.1 genannte Bäume sind so weit wie möglich zu erhalten. Soweit deren Beseitigung unvermeidbar ist, ist an anderer Stelle des Grundstückes eine mindestens gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESETZUNGEN

Nach § 118 der Hess. Bauordnung in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I. S. 2) 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 20.02.1952 (GVBl. S 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 6.6).

1. Dachform und Dachneigung

- 1.1 In den noch unbebauten Mischgebieten sind nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 35° und 45° (alte Teilung) zulässig.
- 1.2 Nebenfirste sind rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung anzusetzen.

2. Dachdeckung und –überstand

- 2.1 In der mit MI 5 bezeichneten Teilfläche des Mischgebietes sind alle geneigten Dächer mit Dachsteinen oder Dachziegeln einzudecken.
Für Dachsteine sind die handelsüblichen Farben: „Ziegelrot“, „Rot“, „Klassikrot“ oder „Rotbraun“, für Dachziegel die Naturfarbe: „Naturrot“ zu verwenden.

Der Dachüberstand darf höchstens betragen:

- 50 cm an den Traufen
- 30 cm an den Orgängen

Ausnahmen von den festgesetzten Überständen sind nur bei Überdachungen von Freisitzen, Balkons und Loggien zulässig.

- 2.2 Werden technische Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie erforderlich, so sind diese in die Dachflächenebenen zu integrieren.
- 2.3 Soweit Garagendächer als Flachdächer ausgebildet werden, sind diese vollflächig mit Kies zu bedecken oder zu bepflanzen. Werden Garagen als Teil eines Wohngebäudes errichtet, sind deren Dächer in das geneigte Dach des Wohngebäudes zu integrieren.

3. Außenwände und sonstige Bauteile

- 3.1 In der mit MI 5 bezeichneten Teilfläche des Mischgebietes sind alle Gebäudeaußenwände zu verputzen oder in Sichtmauerwerk auszuführen.

Die verputzten Flächen und das Sichtmauerwerk müssen in ihrer Farbgebung den Farben mit den Normbezeichnungen RAL 9001 (Cremeweiß), RAL 9002 (Grauweiß), RAL 9010 (Reinweiß), RAL 1013 (Perlweiß) oder RAL 1015 (Hell-Elfenbein) oder den dazwischen liegenden Mischtönen annähernd entsprechen.

- 3.2 Unzulässig ist die Verwendung von Wellkunst- und Asbestzementstoffen, farbigen Glasbausteinen sowie von metallisch glänzenden Verkleidungsbaustoffen wie Metall.

4. Garagen

Werden Garagen nebeneinander errichtet, so sind diese in gleicher Traufhöhe, Bautiefe und Farbe sowie in gleichem Material herzustellen.

5. Stellplätze für bewegliche Abfallbehältnisse

Die außerhalb von Gebäuden angelegten Stellplätze für bewegliche Abfallbehältnisse sind so mit Büschen oder Hecken zu umgeben, dass sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht gesehen werden können.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden oder Gebäudeteilen zulässig, die nicht dem Wohnen dienen. Die Werbeanlagen dürfen bei eingeschossigen Gebäuden nur unterhalb der Traufe, bei mehrgeschossigen Gebäuden nur unterhalb der Fenster des

zweiten Vollgeschosses angebracht werden. Die Ansichtsfläche einzelner Werbeanlagen darf nicht größer als 1,00 m² sein. Die Ansichtsfläche einzelner Werbeanlagen sind nur parallel zu den Gebäudeaußenwänden mit nicht mehr als 15 cm Ausladung anzubringen.

7. Einfriedungen

Einfriedungen zwischen Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten heimischen Sträuchern zulässig.

Die Hecken können mit bis zu 1,50 m hohen Maschendrahtzäunen verbunden werden, wenn diese mindestens 80 cm hinter der Grundstücksgrenze errichtet werden und der hierdurch gebildete Abstandstreifen für die Hecke voll zur Verfügung steht.