

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs.1 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 06.07.1979 in Verbindung mit §§ 1 bis 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 15.09.1977

### 1. Dauerkleingarten gemäß §9 Abs. 1 Pkt. 15 BBauG

#### 1.1. Nutzungsbestimmung für Dauerkleingärten

Gartentyp II (=landschaftsbezogene Dauerkleingärten)

#### II1 Vereinsanlage (Gemarkung Gießen, Flur 26, Nr. 33)

Hüttengröße: max. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche, max. 30 m<sup>3</sup> umbauter Raum

Grundstücksgröße: max. 350 m<sup>3</sup>

#### II2 private Anlage, teils verpachtet – überwiegend als Neuanlagen geplant

Hüttengröße: max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche

max. 30 m<sup>3</sup> umbauter Raum

Satteldach

Grundstücksgröße max. ca. 400 m<sup>2</sup>

#### II3 private Anlage – überwiegend vorhandene Gärten

Hüttengröße: max. 30m<sup>2</sup> Grundfläche

max. 70m<sup>3</sup> umbauter Raum

Satteldach

### 1.2. Höhenlage der Gartenhäuser

Gartenhäuser sind für einen Wasserstand von 160,00 m + NN am südlichsten Punkt und 160,80 m + NN am nördlichsten Punkt des Planungsgebietes auftriebssicher zu verankern. Dazwischenliegende Werte können interpoliert werden. Sonstige sich auf dem Grundstück befindliche schwimmfähige Gegenstände sind zu sichern.

### 1.3. Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Pkt. 22 BBauG

Gemeinschaftsstellplätze sind an Hauptzugangsorten für Gartenbenutzer und –besucher ausgewiesen. Stellplätze sind auf privaten Gartengrundstücken zulässig, soweit sie eingegrünt sind und keine Störungen hervorrufen und sich dem Landschaftsbild einfügen. Generell sind Stellplätze nur in Nähe der Erschließungswege zulässig.

## 2. Geschosszahl und Maß der baulichen Nutzung

Bei allen ortsgebundenen baulichen Anlagen im Sinne des § 35 Abs. 1 BBauG darf die Geschosszahl II als Höchstzahl nicht überschritten werden. Die zulässige Größe dieser baulichen Anlagen ergibt sich aus der besonderen Zweckbestimmung der zulässigen Anlage im Außenbereich.

## 3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Pkt. 25 a und b BbauG

Die zur Abschirmung der Gärten und privaten Grünflächen zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze sind folgende, in der Flussaue auf frischem Boden vorkommende Arten:

a) Bäume:

Stieleiche (Quercus robur), Esche (Fraxinus excelsior), Feldulme (Ulmus carpinifolia), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Vogelkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Spitzahorn (Acer platanodes), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Silberpappel (Populus alba), Schwarz- oder Roterle (Alnus glutinosa), Bruchweide (Salix fragilis).

b) Sträucher:

Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Roter Hartriegel (Cornus alba), Rote Heckenkrische (Lonicera xylosteum), Echter Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Grauweide (Salix cinerea).

Erhaltung vorhandener Gehölzbestände

Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang – gemessen in 1 m Höhe – sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume – abgesehen von Schalenobst (z.B. Walnuss und Esskastanie) ausgenommen. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. Deutsche Normen: „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ DIN 18 920, Oktober 1973).

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Gemäß § 9 Abs. 4 Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. F. vom 06.07.1979 in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 06.06.1978.

**1. DAUERKLEINGÄRTEN****1.1. Dachform (ausgenommen Typ II1)**

Es sind nur Satteldächer bis 15° Dachneigung zulässig.

**1.2. Äußere Gestaltung**

Gartenhäuser sind nur aus Holz in Naturfarbe zu errichten.

**1.3. Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind gem. § 71 Hess. Wassergesetz (HWG) von der oberen Wasserbehörde zu genehmigen (siehe Nr. 2 unten).

- a) In der Regel sollen als Einfriedigungen freiwachsende Hecken oder Strauchgruppen bis zu 1,50 m Höhe ausschließlich aus standortgerechten Laubgehölzen (nicht Koniferen) s. o. Planungsrechtliche Festsetzungen, Pkt. 2 verwendet werden. Gehölzabstände von der Grundstücksgrenze sind gemäß Hessischem Nachbarrecht festgesetzt.
- b) Naturbelassene Holzzäune mit senkrechten Latten und Maschendrahtzaun dürfen gegenüber öffentlichen Flächen 1,50 m, zwischen privaten Grundstücken 1,20 m, nicht überschreiten und müssen sich der Gestaltung des Bauwerks und bereits bestehenden Einfriedigungen anpassen. An öffentlichen Flächen sind Zäune 0,80 m zurückzusetzen, Sträucher sind vorzupflanzen.

#### **1.4. Ver – und Entsorgung**

Ein Anschluss der Gartengebiete an die öffentliche Wasserversorgung und die Kanalisation erfolgen nicht.

##### Entsorgung

Die anfallenden Abwässer und Fäkalien sind in einer wasserdichten Grube auf dem Grundstück oder als Gemeinschaftssammelgrube auf den mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen zu sammeln mit hochwasserdichter bzw. –sicherer Abdeckung. Der Inhalt der Sammelgrube darf nicht auf dem Gartengrundstück zur eventuellen Düngung verwendet werden, sondern ist in regelmäßigen Abständen zu entleeren und schadlos abzufahren.

Das Einleiten der Abwässer in die Lahn und in das Grundwasser (Versickern) ist nicht zulässig.

Das Kompostieren von Gartenabfällen ist hochwasserfrei vorzunehmen.

#### **1.5. Nutzung**

Die Gartenhäuser dürfen keine Feuerstellen enthalten und nicht dauernd bewohnt werden. Nebenräume bzw. Kellerräume unter dem Erdgeschossfußboden sind nicht zulässig.

#### **2. HOCHWASSERBEREICH gemäß § 70 und 71 Hess. Wassergesetz (HWG)**

Im gesamten Planungsgebiet dürfen keine Aufschüttungen vorgenommen werden.

Alle Maßnahmen, wie Einfriedigungen, unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 71 HWG. Ver- und Entsorgung gemäß 1.4.

### **3. GESTALTUNG DER ORTSGEBUNDENEN BAULICHEN ANLAGEN**

#### **3.1. Dachform**

Es sind nur Satteldächer zulässig.

#### **3.2. Dacheindeckung**

Es sind nur braune Tonziegel zulässig.

#### **3.3. Dachneigung**

Es sind nur Satteldächer mit maximal 45° Dachneigung zulässig.

#### **3.4. Fassadengestaltung**

Mauerwerk ist nur mit Putzflächen und senkrechter Holzverschalung – keine Kunststoffverkleidung! – zulässig.

#### **3.5. Einfriedigungen**

Anforderungen siehe oben: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. 1.3.

### **4. BODENFUNDE**

Bodenfunde sind gemäß § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz dem Archäologischen Denkmalpfleger oder beim Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden unverzüglich zu melden.

## **5. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 6 BBauG**

### **5.1. Richtfunktrasse**

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Schutzzone von 200 m Breite für eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost (Streckenabschnitt A – B) bedürfen Bauwerke, deren Bauhöhe nachstehende Werte überschreiten sollen, der vorherigen Genehmigung des Funkreferates der Oberpostdirektion Frankfurt (Main). Die obere Bauhöhe liegt bei Punkt A bei 198 m über NN und bei Punkt B bei 206 m über NN, Zwischenwerte können interpoliert werden. Diese Bauhöhenbegrenzung gilt auch für Baukräne und deren Ausleger.

### **5.2 Abflussmulde**

Die als „Abflussmulde“ gekennzeichneten Grundstücke: Gemarkung Gießen, Flur 26, Nr. 26, 27, 28, 29 teilweise (tlw.), 30 tlw., 39 tlw., 40/1, 40/2 tlw., 41, 42 tlw., 43 tlw., 60 tlw. sind von jeglichen Einbauten freizuhalten. Ebenfalls dürfen keine Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt werden. Einzäunungen und Auffüllungen sind nicht zulässig gemäß Hess. Wassergesetz (HWG).

### **5.3 Leitungsschutzraum (§ 9 (1) 24 BBauG)**

Hochdruck-Gasleitung

Innerhalb des Schutzstreifenbereiches von je 4,0 m (Mitte Achse Rohrleitung) ist eine Bebauung nicht zulässig.

## **6. HINWEISE AUF ANDERE RECHTLICHE VORSCHRIFTEN betr. Lahnufer**

- a) Bezüglich der Freihaltung eines 5,0 m breiten Streifens am Lahnufer wird auf die Einhaltung des § 69 Hess. Wassergesetz (HWG) hingewiesen.
- b) Bezüglich der Erhaltung des Uferbewuchses wird auf § 23 Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG) sowie auf die Begründung zum Bebauungsplan – Ziffer 3.3, Abs. 3 und Ziffer 3.10 – hingewiesen.