

Textliche Festsetzungen
(Stand: 17.04.03)
zum Bebauungsplan GI 02/03 „Sandfeld Nord“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15. 12. 2001 (BGBl. I S. 3762), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert am 18.06.2002 (GVBl. I S. 324, ber. S. 598), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I 1993 S. 534), zuletzt geändert am 23.12.1999 (GVBl. I 2000 S. 2).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Ausschluss von Nutzungen und Ausnahmen

Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

Für die Berechnung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse gilt die Straßenhöhe des Hedwig-Burgheim-Ring vor dem Baugrundstück als Bezugspunkt.

Die überwiegende Fußbodenhöhe in einem Vollgeschoss über Straßenhöhe darf max. 80 cm über bzw. 50 cm unter der vor dem Grundstück vorhandenen Straßenhöhe liegen.

Wird das unterste Geschoss wegen der vorhandenen Geländesituation zu einem Vollgeschoss, so darf die Geschossflächenzahl ausnahmsweise bis zu 0,6 überschritten werden.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen mindestens einen Abstand von 5 m bis höchstens 7 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Maßgebend ist der kürzeste Abstand der geplanten Zufahrt.

Werden sie an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebaut, sind sie nur in gleicher Höhenlage und Gestaltung zulässig .

4. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahme M1: Anpflanzung einer Baumreihe mit Unterpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzarten.

Maßnahme M2: Aufweitung des südlichen Grabenufers, Erstellung einer Böschung mit Neigungen zwischen 1:1,5 und 1:2, extensive Grünlandbewirtschaftung der Restfläche.

Maßnahme M3 (externe Ausgleichsfläche, Gem. Gießen, Flur 25, Nr. 50/4 und 51, auf einer Teilfläche von 11.300 m²): Anlage und extensive Bewirtschaftung von Grünland.

Die Maßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a i. V. m. § 135a BauGB den Baugrundstücken zugeordnet.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang des Hedwig-Burgheim-Rings sind entsprechend der Anzahl der künftigen Grundstücke Straßenbäume zu pflanzen; die Anzahl soll der Anzahl der entstehenden Gebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) entsprechen. Jeder Straßenbaum ist mit einer Baumscheibe von mindestens 6 m² auszustatten, die mit einem Überfahrerschutz zu versehen ist. Auf Grundstückszufahrten ist Rücksicht zu nehmen. Die Straßenbäume sind zu erhalten.

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bei Abgang sind die zu erhaltenden Gehölze zu ersetzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSSATZUNG (§ 81 Abs. 1 HBO)

An die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden folgende Anforderungen gestellt:

1. Dachform

Alle Gebäude sind nur mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern und versetzten Pultdächern zulässig.

2. Dachneigung

Die Dachneigung ist nur allseitig gleich und mit 38° +/- 5° alter Teilung zulässig.

3. Dachfarbe

Alle geneigten Dächer sind nur mit dunkler unglasierter Dacheindeckung (Anthrazit, Dunkelrot, Dunkelbraun) zulässig.

4. Dachaufbauten

Gauben und Zwerchhäuser dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand breit sein. Ihre mittlere Höhe darf zwei Drittel der (senkrecht gemessenen) Dachhöhe nicht überschreiten.

5. Drempel

Drempel sind nur bis maximal 1,2 m Höhe, gemessen an der Außenseite des Gebäudes zwischen Rohfußboden und Dachhaut, zulässig.

6. Solarenergie

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in die Dachfläche zu integrieren.

7. Gebäudegestaltung

Doppelhäuser sind jeweils nur in einheitlicher äußerer Gestaltung (Dachmaterial, Dachform und Dachfarbe, Dachneigung, Fassadenmaterial, Fassadenfarbe und gleicher Sockelhöhe) zulässig.

8. Garagengestaltung

Werden Garagen oder Carports nebeneinander gebaut, so sind diese in gleichem Material und Farbe zu errichten.

9. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedigungen nur als Holzzäune oder als Hecken bis zu einer Höhe von 0,8 m über Straßenverkehrsfläche zulässig.

Einfriedigungen zwischen Grundstücksnachbarn sind nur als Holzzäune, Maschendraht oder Hecken bis zu 1,2 m Höhe zulässig.

Einfriedigungen zu öffentlichen Wegen oder zur „freien Landschaft“ sind als Hecke oder als eingegrünter Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Mauern oder Stützmauern sind an der Grundstücksgrenze und in einem Abstand von 3 m entlang der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

10. Gärtnerische Gestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 70% als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

11. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden bis maximal 4 m über Gelände und maximal 1,8 m² Größe zulässig. Die Werbeanlagen sind nur parallel zu den Gebäudeaußenwänden mit maximal 15 cm Ausladung zulässig.

Unzulässig sind freistehende Werbeanlagen, Blinklichter, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbare Leuchten, laufende Schriftbänder, projizierte Lichtbilder und spiegelunterlegte Schilder.

Zur Beleuchtung von Werbeanlagen sind nur Natriumdampfdrucklampen mit ultraviolettarmer Strahlung und Niedrigtemperatur zulässig.

12. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die außerhalb von Gebäuden angeordneten Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind gegen Einblicke abzuschirmen durch Büsche, Hecken oder Holzbauteile.

C WASSERRECHTLICHE SATZUNG (§ 51 Abs. 3 Satz 3 HWG)

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung ist zu sammeln und über eine Regenwassernutzungsanlage einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen. Das Auffangvolumen einer Regenwassernutzungsanlage soll 25 l/m² projizierte Dachfläche nicht überschreiten.

D HINWEISE

1. Immissionsschutz

Es wird empfohlen, Fenster von Schlafräumen auf der bahnabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719), mit einem Schalldämmmaß R_w größer 30 dB(A), einzubauen.

2. Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es nach den §§ 43 und 51 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 3 der städtischen Abwassersatzung erforderlich, Niederschlagswasser zu verwerten und darüber hinaus in geeigneten Fällen zu versickern. Eine grundstücksbezogene Versickerung ist auf Grund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich.

Drainagen sind gemäß Abwassersatzung nicht zulässig. Die Untergeschosse sind daher wasserdicht (z. B. Betonbauweise als „weiße“ Wanne) zu errichten.

3. Hochwasser

Das Baugebiet liegt außerhalb der Hochwasserlinie der Lahn. Dennoch wird empfohlen, Kellergeschosse wasserdicht auszuführen und den Erdgeschossfußboden nicht tiefer als die Erschließungsstraße (Hedwig-Burgheim-Ring) vor dem jeweiligen Baugrundstück zu bauen. Das Baugrundstück kann auf Straßenniveau aufgefüllt werden und ist zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen abzuböschern auf das vorhandene Niveau. Dafür sollte der Bodenaushub verwendet werden. Werden zwei benachbarte Grundstücke aufgefüllt, kann auf dazwischenliegende Böschungen in gegenseitigen Einvernehmen verzichtet werden.

4. Gehölzschutz

Die zu erhaltenden Gehölze sind während der Bauzeit gemäß DIN 18920 vor Bauschäden zu schützen.

5. Bodendenkmäler

Die bei Erdarbeiten zutage tretenden Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen sowie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz dem Denkmalpfleger oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Funde und Fundstellen sind in unveränderter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

6. Sicherung der Verkehrsflächen

Straßenböschungen, die sich aus bautechnischen Gründen auf die Anliegergrundstücke erstrecken, sind von den Eigentümern zu dulden. Das gleiche gilt für die zur Sicherung der Gehwegbefestigung erforderlichen, max. 30 cm breiten Betonrückenstützen.