

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 43 „Adalbert-Stifter-Straße“

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Anzahl der Wohnungen (§ 3 (4) und § 4 (4) BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Gebäude mit max. 2 Wohnungen zu lässig.
2. Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BBauG)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf 500 qm, die Mindestbreite im Mittel 20,0 m nicht unterschreiten.
3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der geplanten Wohngebäude darf den höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes innerhalb des Baugrundstückes nicht mehr als 0,50 m überschreiten.
Werden zwei oder mehrere Garagen benachbarter Grundstückeigentümer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so müssen sie in ihrer Höheneinstellung, bezogen auf die Geländehöhe an der Grundstücksgrenze, übereinstimmen.
4. Garagen (§ 9 (1) 4, BBauG)
4.1 Garagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie haben dann jedoch einen Abstand von mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
5. Sichtdreiecke
Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeden sichtbehindernden Bauwerken, Einfriedungen und Bepflanzungen, die über 80 cm hoch sind, freizuhalten.
6. Bepflanzung und die Einhaltung von Bäumen (§ 9 (1) 25b BBauG)
Die entlang der Nordseite des Alten Steinbacher Weges und an der Nordgrenze des Fußweges entlang der Bahnlinie vorhandenen Bäume sind zu erhalten.
Die aus straßenbautechnischen Gründen erforderliche Straßenböschung auf der Süd-Westseite des Alten Steinbacher Weges ist mit Büschen oder niedrigen Gehölzen der natürlichen potentiellen Vegetation als Sicht- und Immissionsschutz zu bepflanzen. Die vorhandenen Büsche und Niedriggehölze auf und oberhalb der Böschung zwischen Bahnlinie und den Wohngebieten sind zu erhalten und entstehende Bewuchslücken durch Neuanpflanzung zu ersetzen.
7. Aufhebung ortsrechtlicher Vorschriften
Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird aufgehoben :
Bebauungsplan Nr. 3 : „Südhang“ der Stadt Gießen, genehmigt durch den RP Darmstadt am 18.09.1963, rechtskräftig ab 16.11.1963.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgrund § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 118 HBO

1. Dächer
 - 1.1 In den WA- Gebieten sind Hauptgebäude nur mit Satteldächern (bzw. versetzte Satteldächer) mit einer Dachneigung von 35° - 45° auszuführen.
Walmdächer sind als Ausnahme nur bei eingeschossiger Bauweise bei oben genannter Dachneigung zulässig.

1.2 Drennpel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Maximalhöhe von 90 cm, gemessen von Oberkante Erdgeschossdecke bis zum Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand, zulässig.

1.3 Dachaufbauten, ausser zur Gewinnung von Sonnenenergie, sind unzulässig.

2. Garagen

Werden zwei oder mehrere Garagen benachbarter Grundstückseigentümer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so müssen sie in gleicher Fassadenabmessung sowie in einheitlicher äußerer Gestaltung übereinstimmen und mit Flachdach ausgebildet werden. Doppel- und Zeilengaragen sind ebenfalls mit Flachdach auszubilden. Garagen mit Zufahrt vom Alten-Steinbacher Weg sind so in die dortige Böschung einzufügen, dass Oberkante Garagenfertigboden nicht höher als 50 cm über Oberkante Bürgersteigdecke liegt.

3. Einfriedigungen

- a) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen aus naturbelassenen Holzzäunen oder Winterharten Hecken mit innenliegendem Maschendraht bis zu einer Höhe von max. 0,80 m auszuführen.
- b) Alle übrigen seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,35 m zulässig.
- c) Entlang der Süd- Westseite des Alten Steinbacher Weges zwischen Adalbert- Stifter- Straße und Bahnlinie tritt die unter Ziffer I, 6 vorgeschriebene Bepflanzung anstelle einer Einfriedigung.

4. Freiflächengestaltung

- a) In Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in Reinen Wohngebieten (WR) sind mindestens 8/10 der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehören auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Vorhandene gesunde Bäume sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bewirken.
- b) An sämtlichen öffentlichen Straßen sind auf jedem Baumgrundstück innerhalb eines Streifens von 5,0 m ab Straßenbegrenzungslinie mindestens ein Baum, bei über 25,0 m breiten Grundstückslücken und Eckgrundstückslücken mindestens 2 Bäume zu pflanzen (bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).

5. Mülltonnenabstellplätze

Die Plätze für bewegliche Müllbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile mit einzubeziehen oder mit winterharten Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenplätze anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.