

Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 und § 2 Abs. 8 BBauG i. d. F. vom 6.7.1979 in Verbindung mit §§ 1 – 23 BauNVO i. d. F. vom 15.9.1977.

Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

a) Ausnahmen

Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO werden die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise im Mi-Gebiet zulässigen baulichen Anlagen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

b) Im „MI-Gebiet“ sind gem. § 1 (7) 2. BauNVO im Erdgeschoss Wohnungen unzulässig.

c) In den zwischen der Rodheimer Straße und Flutgraben gelegen. Mischgebiet sind Wohnungen ausgeschlossen (§ 1 (5) BauNVO). Ausnahmsweise sind in den vorgenannten Gebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn durch Anordnung der Aufenthaltsräume auf dem Grundstück bzw. im Gebäudeteil und durch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude sichergestellt wird, dass die höchstzulässigen Lärmschutzwerte gem. der DIN 18005 nicht überschritten werden.

2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)

Die im Plangebiet eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten. Bei Winkelbauten ist die im Plan festgesetzte Firstrichtung als die dominierende anzusehen.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BBauG)

Die im Plan eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher Sichtbehinderung z. B. Einfriedigungen, Werbeanlagen und Bepflanzungen, die über eine Höhe von 0,8 m – gemessen von OK Straßenverkehrsfläche – hinausgehen, freizuhalten.

4. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BBauG)

a) Entwässerungskanal

Die Stadt Gießen oder deren Rechtsnachfolger ist berechtigt, den in dem privaten Grundstück (westlich des Flutgrabens) verlegten Entwässerungskanal zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, zu verändern sowie hierzu jederzeit das Grundstück zu betreten.

Zu beiden Seiten der Kanaltrasse ist ein Schutzstreifen von je 2,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

b) Wasserverbundleitung

Im Bebauungsplan ist die Verbundleitung Gießen-West DN 600 mit Steuerkabel mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit, bestehend im dem Rest des Wasserverbandes „Mittelhessische Wasserwerke“ Sitz Gießen, Nordanlage 37, die auf dem Grundstück verlegte Wasserversorgungsleitung DN 600 mit Steuerkabel zu betreiben, eingetragen. Die Leitung darf auf einem Geländestreifen von je 3,00 m beiderseits der Rohrachse nicht überbaut werden. Die Errichtung von massiven Einfriedigungen sowie die Anpflanzung von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des v. g. Schutzstreifens

darf kein Bodenabtrag und kein größerer Bodenauftrag (mehr als 0,50 m) ausgeführt werden.“

5. Leitungsschutzraum (§ 9 (1) 24 BBauG)

a) 110 kV-Freileitung

Innerhalb des Schutzraumes der 110 kV-Freileitung sind bauliche Anlagen und Anpflanzungen bis zu einer Gesamthöhe von max. 8,0 m – gemessen von vorhandener Geländehöhe – zulässig.

b) Gasfernleitung

Innerhalb des 8,00 m breiten Schutzstreifens sind nicht zulässig:

die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen,
Niveauveränderungen,
die Einleitung aggressiver Abwässer,
sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

Ein Streifen in Breite von je 2,00 m rechts und eines neben der Leitung muss stock- und holzfrei bleiben. Der Betrieb der Leitung darf weder gefährdet noch beeinträchtigt werden.

6. Bindung für die Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 (1) 25 b BBauG)

Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Die bestehenden Bäume auf den nicht überbaubaren Flächen sind zu erhalten. Insbesondere ist während der Abbauarbeiten jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden. Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Abstand von mindestens 3,0 m vom Stamm zur Erhaltung der Wurzeln zu führen. Im übrigen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

7. Anpflanzung (§ 9 (1) 25 a BBauG)

Die im Plan festlegten Standorte für Bäume sind mit Spitzahorn, Platane oder Traubeneiche (großkronig) oder Vogelbeere (kleinkronig), Stammumfang 16 – 18 cm, zu bepflanzen. Die Grünflächen, in denen Bäume geplant sind, sind einschließlich eines 0,50 m breiten im öffentlichen Verkehrsbereich befindlichen Streifens von Kanälen und Leitungen freizuhalten.



großkroniger Baum (Hochstamm)



kleinkroniger Baum (Hochstamm oder Stammbusch)

8. Bauliche Sicherung der Verkehrsflächen (§ 9 (1) 26 BBauG)

Die aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßenböschungen und Betonrückenstützen sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, von deren Eigentümern zu dulden.

9. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BBauG)

Soweit in den an die Kreuzung Rodheimer Straße – Stadtzubringer West angrenzenden Mischgebieten Wohnungen, errichtet werden sollen, sind bei diesen Wohnungen an den

mit der Signatur Schallschutz versehenen Baugrenzen auf der Grundlage eines Schallschutznachweises nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) passive Schallschutzmaßnahmen vom Eigentümer der Wohnungen vorzusehen.

10. Richtfunkstraße (§ 9 (6) BBauG)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Schutzzonen von 200 m Breite für eine Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost (Streckenabschnitt A – B) bedürfen Bauwerke, deren Bauhöhe bei Punkt A 221 m über NN und bei Punkt B 211 m über NN überschreiten, der vorherigen Genehmigung des Funkreferates der Oberpostdirektion Frankfurt am Main. Zwischenwerte sind zu interpolieren. Diese Bauhöhenbegrenzung gilt auch für die Baukräne und deren Ausleger.

11. Stellplätze (§ 9 (1) 22 BBauG)

Für die Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossflächen (§§ 19, 20 BauNVO) des im Mischgebiet gelegenen Baugrundstückes zwischen Rodheimer Straße, Trasse der alten Rodheimer Straße und Flutgraben ist gem. § 19 Abs. 3, Satz 2 (zweiter Halbsatz) BauNVO die westlich des Flutgrabens angrenzende, nach § 9 Abs. 1, Punkt 22 BBauG ausgewiesene Stellplatzfläche auf die Grundstücksfläche anzurechnen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

aufgrund § 9 (4) BBauG i. d. F. von 06.07.1979 in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung i. d. F. vom 06.06.1978

1. Dachneigung

1.1 Entlang der Rodheimer Straße zwischen August-Balzer-Weg im Osten und neuer Erschließungsstraße im Westen ist die Dachneigung mit 35 – 45 ° festgelegt.

1.2 In den übrigen Mischgebieten ist die Dachneigung mit 45 ° als Höchstmaß festgelegt.

2. Freiflächengestaltung

2.1 Im Mischgebiet und dem Gebiet für Eissporthallen, offene Eissporthalle und Tennis- und Squashhalle sind die im Plan mit der Signatur für Gebot von intensiver Begrünung angegebenen Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2 Auf jedem Neubaugrundstück ist pro 200 qm Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger standortgerechter Baum zu pflanzen.

3. Mülltonnenabstellplatz

Die Plätze für bewegliche Müllbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile mit einzubeziehen oder mit immergrünen Hecken aus schnittverträglichen Laubgehölzen (z. B. Kirschenlorbeer, Feuerdorn, Stechpalme) zu umpflanzen.