

Bebauungsplan Nr. GI 05/08 „Schlachthofstraße“

Satzung April 2004

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. 2004 I, S. 1359) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, 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, 1991, S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. 2004 I, S. 1359), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) in der Fassung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. 2004 I, S. 1359), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 18.12.2002 (GVBl. I S. 10) vom 21.01.2003, §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I 1992 S. 534), zuletzt geändert am 20.06.2002 (GVBl. I S. 342).

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Dauerkleingärten

Private Grünfläche - Freizeitgärten

- 1.1 Pro Garten ist eine Gartenlaube zulässig. Die Größe der Gartenlaube ist auf 30 m³ umbauten Raums begrenzt.
- 1.2 Die Größe von Gewächshäusern ist auf max. 8 m³ umbauten Raum begrenzt. Der Raum ist auf den maximal umbauten Raum gem. 1.1 anzurechnen.
- 1.3 Insbesondere nicht zulässig in den einzelnen Gärten sind:
 - das Abstellen von Campingwagen oder anderen Wagen
 - ständige Tierhaltung
 - Toiletten (einschließlich Chemie- oder Komposttoiletten)
 - Bau oder Anbau von Neben- und Kellerräumen
 - fest installierte Schwimmbecken
 - Sichtschutzeinrichtungen (mit Ausnahme von Hecken und sonstigen Pflanzungen)
 - ortsfeste, freistehende Kamine und Feuerstätten
 - Abfall- und Wertstoffbehälter mit Ausnahme von Kompostanlagen
- 1.4 Auf privaten Freizeitgartengrundstücken ist je ein Stellplatz zulässig, soweit er direkt am Einfahrtstor liegt und keine Störungen der benachbarten Gartennutzer hervorruft. In öffentlichen Kleingärten sind keine Einzelstellplätze zulässig.
- 1.5 Das Vereinsheim darf einschließlich zentraler Toilettenanlage eine Grundflächengröße von 100 m² nicht überschreiten. Ortsfeste freistehende Schornsteine und Feuerstätten auf der als Vereinsanlage festgesetzten Fläche sind unzulässig. Das Vereinsheim darf eine Firsthöhe von 3,20 m nicht überschreiten. Fensterlose Wandabschnitte sind abzupflanzen oder zu begrünen.
- 1.6 Gartenlauben, Schuppen und selbstständige Anbauten an bestehende Gartenlauben sind hochwasserfrei (Bezug: 100jähriges Hochwasser) auf max. 1,00 m hohe Stelzen zu errichten.
- 1.7 Die auf dem Flurstück Gem. Gießen, Flur 38, Nr. 138 zulässigen Gärten dienen als Ersatz für außerhalb dieses Bebauungsplanes liegende, nicht legalisierungsfähige Gärten im Überschwemmungsgebiet der Lahn und dürfen ausschließlich deren Nutzern zur Verfügung gestellt werden.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Errichtung von Gartenhütten an der Parzellengrenze ist zulässig, wenn die Errichtung (Anbau) einer Gartenhütte an der benachbarten Parzellengrenze sichergestellt ist. Im übrigen ist eine Abstandsfläche von 2,0 m Breite einzuhalten.

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

- 3.1 Die Befestigung nicht gärtnerisch genutzter Flächen der Gärten wie Wege, Stellplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 3.2 Die mit M2 bezeichnete Fläche ist nach einer Initialpflanzung der Eigenentwicklung zu überlassen.
- 3.3 20% der Maßnahmenfläche M2 wird nach Maßgabe der Flächengröße den geplanten Gartengrundstücken auf dem Flurstück Gem. Gießen, Flur 38, Nr. 138 als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.
- 3.4 Auf der mit M3 bezeichneten Fläche ist eine Vertiefung von 255 m³ auszuheben. Die gesamte Fläche ist inkl. Vertiefung der Eigenentwicklung zu überlassen.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB).

- 4.1 Hochstammobstbäume sind zu pflegen und zu erhalten.
- 4.2 Abgängige oder aus anderen Gründen beseitigte Bäume sind durch kleinkronige Laubbäume oder Hochstammobstsorten zu ersetzen.
- 4.3 Die im Plan mit M1 gekennzeichneten Anpflanzungen sind mit großkronigen Laubbäumen vorzunehmen.
- 4.4 In jedem Garten ist pro angefangene 300 m² Gartenfläche mindestens ein Hochstamm einer Obstsorte anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 1 HBO)

1. Einfriedungen

Zulässig sind

- Zäune ohne Sockel aus naturfarbenem Holz oder aus Maschendraht mit einer maximalen Höhe von 1,20 m,
- Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m. Nadelgehölze (Koniferen) sind mit Ausnahme der Eibe (*Taxus baccata*) als Heckenpflanzen nicht zulässig.

2. Kompostanlagen

Kompostanlagen sind zum Nachbarn hin abzupflanzen.

C Wasserrechtliche Satzung (§ 51 Abs. 3 Satz 3 HWG)

Das auf Dachflächen ohne Dachbegrünung anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

D Hinweise

1. Sicherheitsabstände

Bei Gehölzpflanzungen ist ein Abstand von 2,5 m zu öffentlichen Gasleitungen und von 1,5 m zu anderen öffentlichen Versorgungsleitungen einzuhalten. Im übrigen wird auf die Absätze 3.2 und 3.7 des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (Hrsg. Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen) hingewiesen.

2. Wasserrechtliche Vorschriften

Nach dem HWG sind die Verbotsregelungen des § 70 (2) für einen 10 m breiten Streifen entlang der Lahn zu beachten. Danach sind insbesondere die Errichtung von Treppen, Stegen, Uferbefestigungen u.ä. im Gewässer und im Uferbereich unzulässig. Zum Uferbereich der Lahn gehören gem. § 68 Abs. 2 Satz 1 HWG die zwischen Uferlinie und Böschungsoberkante liegenden Flächen sowie die hieran landseits angrenzenden Flächen in einer Breite von 10,00 m.

Im Abflussgebiet (Ü1) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

Für den Retentionsraum (Ü2) wird eine vorgreifliche wasserrechtliche Befreiung beantragt. Daher ist bei der Errichtung einer Gartenlaube bzw. eines Vereinsheims keine wasserrechtliche Genehmigung mehr einzuholen.

3. Hessisches Denkmalschutzgesetz (§ 20 HDSchG):

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.