

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

WI 06/01 „Teichweg/Kiesweg“

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des § 118 der Hessischen Bauordnung i.d.F. vom 15.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.09.1977 (GVBl. I S. 391), i.V.m. § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102) und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66), hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen diesen Bebauungsplan Nr. WI 06/01, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

- 1.1 In dem an die Nordseite des Kiesweges angrenzenden und im Bebauungsplan gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes (GE 1) sind Nutzungen gem. § 8 BauNVO nur zulässig, die das Wohnen im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet nicht wesentlich stören.
- 1.2 In dem Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 1 sind Wohnungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Anteil an der tatsächlichen Geschossfläche 20 % nicht überschreitet.
- 1.3 In dem Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 2 sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6 und 7 BauNVO nicht zulässig.

2. Zahl der Wohnungen (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA), die mit 2 W gekennzeichnet sind, sind je Wohngebäude nur bis zu zwei Wohnungen zulässig. Eine weitere Wohnung ist ausnahmsweise nur zulässig, wenn sie im Dachraum angelegt wird.

3. Anlage von Kellergeschossen (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

In den Baugebieten, in denen keine Einzelhausbebauung festgesetzt ist, sind alle Gebäude mit Kellergeschossen zu errichten. Ausnahmen hiervon sind nur zulässig für die gesamte Gebäudegruppe.

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

Sind im Bebauungsplan keine Standorte ausgewiesen, so sind Garagen und überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtfelder sind von jeglicher Sichtbehinderung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, freizuhalten. Ausgenommen sind hiervon einzelne hochstämmige Bäume.

6.1 Anlage von Zisternen und Sickereinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte 75 l pro m² projizierte Dachfläche betragen.

Im Einzelfall kann bei einer entsprechenden Prüfung des Baugrundes, die Zisterne auch mit einer Sickereinrichtung kombiniert werden. In diesem Fall lässt sich das Fassungsvermögen auf 50 l pro m² projizierte Dachfläche begrenzen. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Ausnahmsweise kann der Überlauf auch an einen in der Nähe vorbei führenden öffentlichen Graben angeschlossen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Es können Betonringe eingesetzt werden, die ein Fassungsvermögen bis 5 m³ beinhalten. Das Anlegen von Teichen ist gleichfalls zulässig.

6.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Wege in öffentlichen und privaten Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Art und Weise auszuführen. Ausnahmen sind zulässig, wenn wegen des großen Verkehrsaufkommens (z.B. bei Rad- und Fußweg) oder wegen der Schneeräumspflicht der Gemeinde u.a. bei einer wasserdurchlässigen Befestigung der Wege höhere Unterhaltungskosten zu erwarten sind.


7. **Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)**

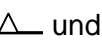

Auf jedem Baugrundstück in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Standortgerechte Bäume sind u. a. Stieleiche, Esche, Winterlinde, Sommerlinde, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Baumhasel (großkronig) sowie Vogelbeere, Feldahorn und Vogelkirsche (kleinkronig) und alle Arten von Obstbäumen. Hochstämmige Obstbäume sind soweit als möglich zu erhalten. Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

8. **Höhenlagen bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Gebäude sind so zu errichten, dass der Höhenunterschied zwischen der überwiegenden Fußbodenhöhe im ersten Vollgeschoss und der dem Gebäude am nächsten gelegenen oder geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (die zur Erschließung des Grundstückes bestimmt ist), nicht größer als 60 cm ist.

9. **Vorkehrungen für den Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

9.1 In den Allgemeinen Wohngebieten zwischen Planzeichen  und L 3128 sind Fenster von Aufenthaltsräumen möglichst auf den der L 3128 abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder es sind Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719) mit einem Schalldämmmaß von RW \geq 30 dB(A) einzubauen.

9.2 In den Allgemeinen Wohngebieten zwischen Planzeichen  und Planzeichen  bzw. BAB sind die Fenster der Schlafräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen (Grundrisslösung) oder es sind Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie) 2719) mit einem Schalldämmmaß RW \geq 30 dB(A) einzubauen.

10. **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Belastung der Flächen mit einem Leitungsrecht erfolgt zugunsten folgender Versorgungsträger:

- L 1 - Universitätsstadt Gießen (Abwasser)
- L 2 - Stadtwerke Gießen (Elektrizität)
- L 3 - Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke (Trinkwasser)
- L 4 - Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke (Steuerkabel)

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Versorgungsträger, die auf den Baugrundstücken verlegten Leitungen zu betreiben, zu unterhalten und zu verändern sowie hierzu die Grundstücke jederzeit zu betreten. Die mit dem Leitungsrecht zu belastenden Flächen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Ein Bodenabtrag oder -auftrag von mehr als 0,5 m ist nicht zulässig. Höhenmäßige Änderungen im Bereich des Leitungsrechts sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Ausübung dieses Rechtes kann Dritten übertragen werden.

11. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig, wenn diese die Form von Gebäuden haben und insgesamt größer als 15 m³ sind.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) werden an die äußere Gestaltung folgende Anforderungen gestellt:

1.1 Dachform, Dachneigung und Dachfarbe

Sofern die Planzeichnung keine anderen Festsetzungen enthält, sind alle ein- und zweigeschossigen Gebäude nur mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern und versetzten Pultdachformen mit allseitig gleicher Dachneigung von $38^\circ \pm 5^\circ$ oder Teilung zu gestalten. Die Hauptfirse sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan anzulegen. Drenpel sind bei ein- bis zweigeschossiger Bebauung nur über dem 1. Vollgeschoss bis max. 0,9 m Höhe zulässig, gemessen an der Außenseite des Gebäudes.

Werden technische Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie errichtet, so sind diese in die Dachflächen zu integrieren.

Ausnahmemöglichkeiten gem. § 31 (1) BauGB

Beim Einbau von Sonnenkollektoren darf die Dachneigung ausnahmsweise bis zu 46° betragen.

Alle geneigten Dächer sind nur mit roter bis brauner Dachdeckung zulässig.

In besonders gekennzeichneten Bereichen (II A) ist ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn die zulässige GFZ nicht überschritten wird.

1.2 Einfriedigungen

Die Einfriedigung von Vorgärten ist unzulässig, sofern in der Bebauungsplanzeichnung keine anderen Festsetzungen getroffen werden.

Erfolgt die Einfriedigung sonstiger Grundstücksteile, sind diese aus senkrecht gelatteten Holzzäunen oder aus Maschendraht an Stahlprofilen herzustellen, sofern in der Bebauungsplanzeichnung keine anderen Festsetzungen getroffen werden. Die Höhe darf höchstens 1,2 m betragen. Einfriedigungen aus Maschendraht sind mit Büschen oder Hecken einzupflanzen.

Bei einer Einfriedigung aus Maschendraht entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen ist ein Abstand von mindestens 0,8 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Satz 4 gilt entsprechend.

An den in der Bebauungsplanzeichnung gekennzeichneten Standorten ist abweichend von Satz 2 auch die Anlage von Lärm und Sichtschutzwänden (LSW) aus anderen Materialien bis 2,5 m Höhe zulässig.

1.3 Gärtnerische Gestaltung

Die Vorgartenflächen sind mit Ausnahme von Garagenzufahrten und Hauszugängen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet und Gewerbegebiet zu mindestens 80% und im Mischgebiet zu mindestens 40 % als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Fassadenbegrünung kann ausnahmsweise angerechnet werden.

1.4 Ausnahmen

Ausnahmen von den in den Abschnitten 1.1 bis 1.2 getroffenen Anforderungen sind zulässig bei überwiegend gewerblich genutzten Baugrundstücken und ausschließlich gewerblich genutzten eingeschossigen Gebäuden in den festgesetzten Mischgebieten.

2. **Anforderungen an die Gestaltung in den Gewerbegebieten (GE)**

In den Gewerbegebieten sind die Gebäude nur mit Flachdächern (FD) oder Satteldächern (SD) mit einer Dachneigung von höchstens 20° alter Teilung zu gestalten.

3. **Anforderungen an die Gestaltung in allen Baugebieten**

3.1 Garagen

Garagen sind, sofern in der Planzeichnung keine besonderen Festsetzungen getroffen sind, mit Kies bedeckten oder vollflächig bepflanzten Flachdächern zu errichten. Werden Garagen als Teil eines Gebäudes errichtet, ist dieses gem. Satz 1 als begehbare Terrasse zu gestalten oder in das Gebäude zu integrieren. Werden Garagen nebeneinander errichtet, so sind diese in gleicher Höhe und Tiefe, Material und Farbe zu errichten. Diese Anforderungen gelten auch für auf der Grenze benachbarter Grundstücke ohne Abstand aneinander gebaute Garagen. Geneigte Garagendächer sind in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig oder bei bis zu zwei Garagen.

3.2 Werbeanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an baulichen oder Teilen baulicher Anlagen, die nicht dem Wohnen dienen, zulässig. Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet sind nur unterhalb der Traufe bei eingeschossigen bzw. unterhalb der Fenster des 2. Vollgeschosses bei mehrgeschossigen Gebäuden zulässig, in Misch- und Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur unterhalb der Gebäudetraufe zulässig.

Die Ansichtsfläche mehrerer Werbeanlagen darf in festgesetzten Mischgebieten nicht größer als 3,6 m², in Gewerbegebieten nicht größer als 7,2 m² und in Allgemeinen Wohngebieten nicht größer als 1,8 m² sein. Die Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet nur parallel an die Gebäudeaußenwänden mit nicht mehr als 15 cm Ausladung anzubringen.

Unzulässig sind Werbeanlagen, die senkrecht zu Außenwand angebracht werden, freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbarer Leuchten, als laufende Schriftbänder, als projizierte Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder. In Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten ist an jedem Gebäude jeweils nur eine Werbeanlage, in Gewerbegebieten sind jeweils zwei Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.3 Stellplätze für bewegliche Abfallbehältnisse

Die außerhalb von Gebäuden angelegten Stellplätze für bewegliche Abfallbehältnisse sind so mit Büschen, Hecken oder Holzbauteilen zu umgeben, dass sie von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht gesehen werden können. In Gebäuden angelegte Stellplätze für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzulegen, dass sie weder von den unmittelbar angrenzen den Nachbargrundstücken noch von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen werden können.

C. **Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

1. **Bergbau**

Bei Aushubarbeiten können Untersuchungsschächte des Bergbaues von geringer Tiefe vorgefunden werden. Evtl. Hohlräume sind zu verfüllen und zu verdichten.

2. **Bodenfunde (§ 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG))**

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt ein großen Gräberfeld mit Gräbern der Jungsteinzeit, der Urnengräberzeit und der Hallstattzeit. Beim Auftauchen von Funden ist das Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden und der Bodendenkmalpfleger für den Kreis Gießen zu unterrichten. Vor Beginn jedes Erdaushubes ist der Bodendenkmalpfleger zu benachrichtigen.

3. **Bauschutzbereich**

Im Bauschutzbereich ist die max. Gebäudehöhe (Dachfirst) auf 15 m über dem umgebenden Gelände begrenzt. Falls Baukräne errichtet werden, sind sie bei einer Höhe von 15 bis 18 m mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung zu versehen. Bei Überschreitung der Höhe von 18 m ist vorherige Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV - Luftbehörde - Wiesbaden erforderlich. Außerdem darf der An- und Abflugsektor des US-Landeplatzes Gießen nicht behindert werden. Hierzu ist die Bauhöhe beschränkt auf 1:50 (Verhältnis der Bauhöhe zum Abstand von der Startbahn) gemessen vom Startbahnende des Landeplatzes.

D **Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Altlagerungen

Bei dem Grundstück Gemarkung Wieseck, Flur 2 Nr. 181/3 handelt es sich um eine ehemalige Sandgrube, die mit überwiegend Bauschutt und Erdaushub aufgefüllt wurde. Einer Bebauung kann nur zugestimmt werden, wenn durch Gutachten eindeutig nachgewiesen wird, dass eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

E **Hinweise**

1. **Bauverbotszone an der BAB**

Für Hochbauten jeder Art besteht in der 40 m breiten Bauverbotszone entlang der BAB gem. § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz ein Bauverbot.

2. **Bauverbot an der L 3128**

Für Hochbauten jeder Art besteht in der 20 m breiten Bauverbotszone entlang der L 3128 gem. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz ein Bauverbot.