

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BBauG

- 1. Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Abs. 1 b und d BBauG**
 - 1.1 Die im Bebauungsplan eingetragene Stellung der baulichen Anlagen ist in ihrer Richtung verbindlich.
 - 1.2 Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlage ist die Höhenlage der angrenzenden Straße bzw. der Anschnitt des natürlichen Geländes.
 - 1.3 Im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtungen sind verbindlich.
 - 1.4 Oberkante Fußboden des untersten Wohngeschosses darf hangseits an der Außenwand des Gebäudes gemessen nicht mehr als 0,50 m über dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen.
 - 1.5 Die Zahl der Vollgeschosse gilt bezüglich der Geschosse auf der Talseite.

- 2. Flächen für Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Abs.1 e BBauG**
 - 2.1 Garagen von einer Länge bis 7,00 m und einer Höhe bis 3,00 m sind in den Gebieten mit 1- und 2- geschossiger Bebauung an der im Plan festgesetzten Stelle unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zum Nachbarn zulässig. Bei Errichtung der Garagen an anderer als im Plan ausgewiesenen Stelle ist eine Grenzbebauung nur mit Nachbarschaftserklärung zulässig. Zur öffentlichen Straßenfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Ansonsten gelten die Vorschriften für Grenz- und Bauwerksabstände gem. § 25 HBO

- 3. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Abs. 4 BBauG**
 - 3.1 Bezüglich der Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen ist die Straßenausbauplanung bzw. die tatsächliche Höhe der ausgebauten Straße verbindlich.

- 4. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 (1) Abs. 9 BBauG**
 - 4.1 Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bebauungsplan durch Planzeichen Nr. 11.1 bzw. 11.2 gem. Planz. Verordnung gekennzeichnet.

- 5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Abs. 15 BBauG**
 - 5.1 Pflanzgebot pfg für flächenhafte Anpflanzungen.
 - 5.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten und mit pfg näher gekennzeichneten Flächen sind als flächenhafte Schutzpflanzungen anzulegen und dauernd zu unterhalten.
 - 5.3 Sichtdreiecke an Einmündungen und Verkehrsstraßen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten.

- 6. Familienheime**
 - 6.1 Gem. §9 (1) 1g BBauG ist das Baugebiet innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Flächen für den Gemeinbedarf überwiegend für die Bebauung mit Familieheimen vorgesehen.
 - 6.2 Gem. § 3 (4) BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

ewo Erweiterte offene Bauweise

Es gelten die Vorschriften über die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in unbegrenzter Länge zulässig sind.

Aufhebung ortsrechtlicher Vorschriften

Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben.

1. Die Abschnitte 1, 2, 3 und 5 der Bausatzung der Universitätsstadt Gießen vom 5. Juli 1960, soweit sie nach § 173, Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan weitergelten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (2) BBauG

und des § 1 der zweiten Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 20.06.1961 (GVBL S. 86, GVBL II. 361 – 15), geändert durch Verordnung vom 18.03.1965 (GVBL I. S. 63) und vom 23.07.1970 (GVBL I S. 451)

1. Dächer

- 1.1 Zulässig sind Sattel-, Walm- und Flachdächer vorzugsweise (als Empfehlung) mit einer Dachneigung von 25°.
- 1.2 Drenpel sind nicht gestattet. Entsteht ein Drenpel aufgrund eines Fassadenversatzes, so darf dieser die Höhe von 0,90 m nicht überschreiten. Der Ausbau der Dachgeschosse nur im Bereich der 1. Änderung zulässig.
- 1.3 Dachaufbauten jeder Art sind nicht gestattet.
- 1.4 Freistehende Garagen sind flach abzudecken.

2. Einfriedigungen

- 2.1 Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke sind zulässig
 - a) Rasenkantensteine
 - b) Lebende Hecken max. 0,90 m hoch.Massive Grundstückseinfassungen. Stützmauern und dergl. sind nicht gestattet. Höhenunterschiede, die durch Aufschüttungen und Abgrabungen beim Straßenbau zwischen der Straße und dem natürlichen Anschnitt der Grundstücke entstehen, sind hangseits und talseits auf den Grundstücken zu verziehen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn Gefahr besteht, dass hangseits das Erdreich auf die Straße abgeschwemmt wird oder sich talseits der Bürgersteig senkt. In diesem Falle sind Stützmauern gestattet. Talseits darf Oberkante Stützmauer nicht höher als 0,10 m über der anschließenden befestigten Verkehrsfläche errichtet werden. Innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m gestattet. Die Höhe der Stützmauern muss aus dem Bauantrag ersichtlich sein.
- 2.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendrahtzäune von 0,90 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen beidseitig verdeckt werden (max. Höhe 1,60 m)
- 2.3 Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenplätze anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

- 3.1 Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete offene Vorgärten anzulegen.
- 3.2 Ausnahmen sind bei einer Vorgartentiefe über 6 m hinter der 6m- Linie zulassen.