

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen aufgrund § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung

1. Dächer

- a) In den WR – und WA- Gebieten, mit Ausnahme des mit ↓ bezeichneten Gebietes, sind eingeschossige Gebäude nur mit Walm- oder Satteldächern, zweigeschossige Gebäude nur mit Satteldächern auszuführen.
Die Dachneigung muss in dem Bereich zwischen 25 und 32 Grad (alter Teilung) liegen. Im Bereich der geschlossene Bauweise ist die Dachneigung auf 30 Grad (alter Teilung) festgesetzt. Ausnahme hiervon kann nur für die gesamte Gebäudegruppe erteilt werden.
- b) In dem Gebiet ↓ sind nur Flachdächer zulässig.
- c) Es sind nur dunkel gedeckte Dächer, mit Ausnahme der Flachdächer zulässig.
- d) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Drempele sind unzulässig. Entsteht ein Drempele aufgrund eines Fassadenversatzes, so ist die Drempele Höhe hier nur bis max. 0,90 m zulässig.
- e) Freistehende Einzelgaragen und Garagengruppen sind nur mit Flachdach bis zu 5 Grad auszuführen.
- f) Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 qm nicht überschreiten.

2. Gebäudehöhen

Die Traufhöhen (Gesimshöhen) für das mit 2 bezeichnete Gebiet werden entsprechend der Hangneigung auf der Talseite auf höchstens 6,0 m, auf der Bergseite auf höchstens 3,5 m festgesetzt (gemessen von gewachsenem Gelände).

3. Garagen

Werden zwei oder mehrere Garagen benachbarter Grundstückseigentümer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Fassadenabmessung sowie in einheitlicher äußerer Gestaltung zu errichten.

4. Einfriedigung

- 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.

5. Freiflächengestaltung

- a) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Reinen Wohngebiet (WR) sind mindestens 8/10 der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung, gehört 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 Nachbarschaft bewirken.
- b) An sämtlichen öffentlichen Straßen sind auf jedem Baugrundstück innerhalb eines Streifens von 5 m ab Straßenbegrenzungslinie mindestens ein Baum, bei über 25 m breiten Grundstücken und Eckgrundstücken mind. 2 Bäume zu pflanzen (bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).

6. 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.

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1-3) und § 2 (8) BBauG i. d. F. vom 18.8.1976 in Verbindung mit §§ 1- 23 BauNVO i. d. F. vom 15.9.1977

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

- a) Gemäß § 1 (6) 1 BauNVO werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen baul. oder sonstiger Anlagen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- b) Gem. § 1 (5) BauNVO sind in den WA - Gebieten mit der Bezeichnung ☉ die gem. § 4 (1) 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen, nicht zulässig.

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

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

3. Anzahl der Wohnungen (§3 (4) und § 4 (4) BauNVO)

In den allgemeinen und reinen Wohngebieten (WA u. WR- Gebiet) sind Gebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig.

4. Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)

Im Plangebiet darf die Höhe Fertigfußboden- Erdgeschoss den höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes innerhalb des Baugrundstückes nicht mehr als 0,50 m überschreiten. Dies gilt nicht für die mit **1 2** und **3** bezeichneten Gebiete oder Bereiche. (siehe Planeintragung)

5. Mindestgröße u. – breite der Baugrundstücke (9 (1) 3 BBauG)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf 500 qm und die Mindestbreite 20 m nicht unterschreiten. Die Mindestbreite wird entlang der straßenseitigen Baugrenze gemessen.

6. Grundstücksein- und ausfahrten (§ 9 (1) 3 BBauG)

Grundstücksein- und ausfahrten sind nur an den Straßen mit der Bezeichnung B, D und E zulässig.

7. Garagen (§ 9 (2) BBauG)

- a) Garagen bis zu einer Traufhöhe von 2,50 m können nach Maßgabe der zutreffenden bauordnungsrechtlichen Vorschrift im Bauwuch zugelassen werden. Werden zwei oder mehrere Garagen benachbarter Grundstückeigentümer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Höheneinstellung zu errichten. Für höhengleiche Einstellung von Garagen bildet die Grundstücksgrenze den Bezugspunkt.
- b) Ga. u. St. sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie sind jedoch in einem Abstand von mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

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

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Bepflanzung, die über die Höhe von 0,8 m hinausragt, freizuhalten.

9. Anpflanzungen (§ 9 (1) 25 aBBauG)

- a) Der im Plan festgelegte und im Schritt A – A dargestellte 3,0 m breiten Grün- und Verkehrsgrünstreifen an den Straßen: L 3054 und K 21 ist von Kanälen sowie Leitungen freizuhalten und mit der angegebenen Dichte und Art der Bepflanzung zu bepflanzen.
- b) Die nicht überbaubaren Grundstücke für den Gemeinbedarf sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- c) Die im Mischgebiet südlich der K 21 mit einem Pflanzgebot ausgewiesene Fläche ist mit Sträuchern anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

10. Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (4) BauNVO)

Im Bereich **A 1** kann von der Zahl der Vollgeschosse im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) nicht überschritten werden und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

11. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BBauG)

Die Stadtwerke sind berechtigt, dass auf den Grundstücken verlegte 20 KV- Kabel zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, zu verändern, sowie hierzu jederzeit das Grundstück zu betreten. Zu beiden Seiten der Kabeltrasse darf ein Schutzstreifen von je 1 m – gerechnet ab Leitungsmittelpunkt – mit baulichen oder sonstigen Anlagen nicht überbaut werden. Die Errichtung von massiven Einfriedigungen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist unzulässig.

12. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Doppelhäuser sind mit Ausnahme der geschlossenen Bauweise nur mit Zustimmung von beiden Grundstückseigentümern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zulässig.

13. Sicherung der Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 26 BBauG

- a) Die aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßenböschungen sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, von deren Eigentümer zu dulden.
- b) Die zur Sicherung der Gehwegbefestigung an der Grundstücksgrenze erforderliche Betonrückenstütze mit einer max. Breite von 30 cm, kommt auf das Anliegergrundstück zu liegen und ist von dessen Eigentümer zu dulden, sofern vom Grundstückseigentümer noch keine Grundstückseinfriedigung (Sockel bzw. Einfassungssteine) erstellt wurden.

14. Lärmschutzwall zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24 BBauG

Der entlang der L 3054 und K 21 festgesetzte 2,50 m bzw. 2,00 m hohe (gemessen über OK. Straßendecke) ist entsprechend dem im Schnitt A – A dargestellten Profil von dem Erschließungsträger auszuführen. Die auf privaten Grundstücken auszuführenden Maßnahmen ist von den Eigentümern zu dulden. Die Kosten werden gem. § 127 (2) 5 BBauG durch den Erschließungsbeitrag gedeckt.

15. Aufhebung ortsrechtlicher Vorschriften

Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben: Die Abschnitte 1, 2, 3 und 5 sowie Abschn. 4 § 16 u. § 17 Abs. 4 der Bausatzung der Universitätsstadt Gießen vom 8. Juli 1960, soweit sie nach § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan weitergelten.

Ferner werden mit Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes für seinen räumlichen Geltungsbereich aufgehoben:

Die Vorschriften der 8. Änderung des Teil- Ortsplanes Klein- Linden, beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.2.1955, festgestellt vom Magistrat am 22.8.1955

Anpflanzungsarten (Pflanzgebot)

1. Alleebäume

Bäume 1. Größe Spitzahorn, Pflanzabstand 10 m, Baumumfang 16 - 18 cm

Bäume 2. Größe Acer plantan. „Globosum“, 3- 4 x v., Baumumpf. 14 - 16 cm

Sorbus aucuparia moravica, 3- 4 x v., Baumumpf. 14 - 16 cm

2. Gehölzpflanzungen, öff. Bereich Lärmschutzwall

a) *Einzelstehende Gehölze*

10% Hainbuche (Carpinus betulus), Heckenpfl. Mit Ballen, 150 – 175 cm hoch

5% Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Sol.- bn, 3 x v., 200 – 250 cm hoch, m. B.

b) *Sträucher in Gruppen bis 20 Stück*

15% Hartriegel (Cornus sanguinea) Str. 2 x v., 100 – 125 cm hoch

10% Haselnuss (Corylus avellana) Str. 2 x v., 125 – 150 cm hoch

25% Liguster immergrün (Ligustr. –vulg. Atrovirens), Str. 2 x v., 125 – 150 cm hoch

10% Felsenbirne (Amelanchier canadensis) Str. 2 x v., 100 – 125 cm hoch

10% Strandrose (Rosa multiflora) 2 x v., Bü. 80 – 125 cm hoch

5% Goldjohannisbeere (Ribis aureum) Str. 2 x v., 80 – 125 cm hoch

10% Apfelrose (Rosa rugosa) 2 x v., Bü. 80 – 100 cm hoch