

ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

WA Allgemeine Wohngebiete

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Firstichtung

Bäume (Anpflanzen)

Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

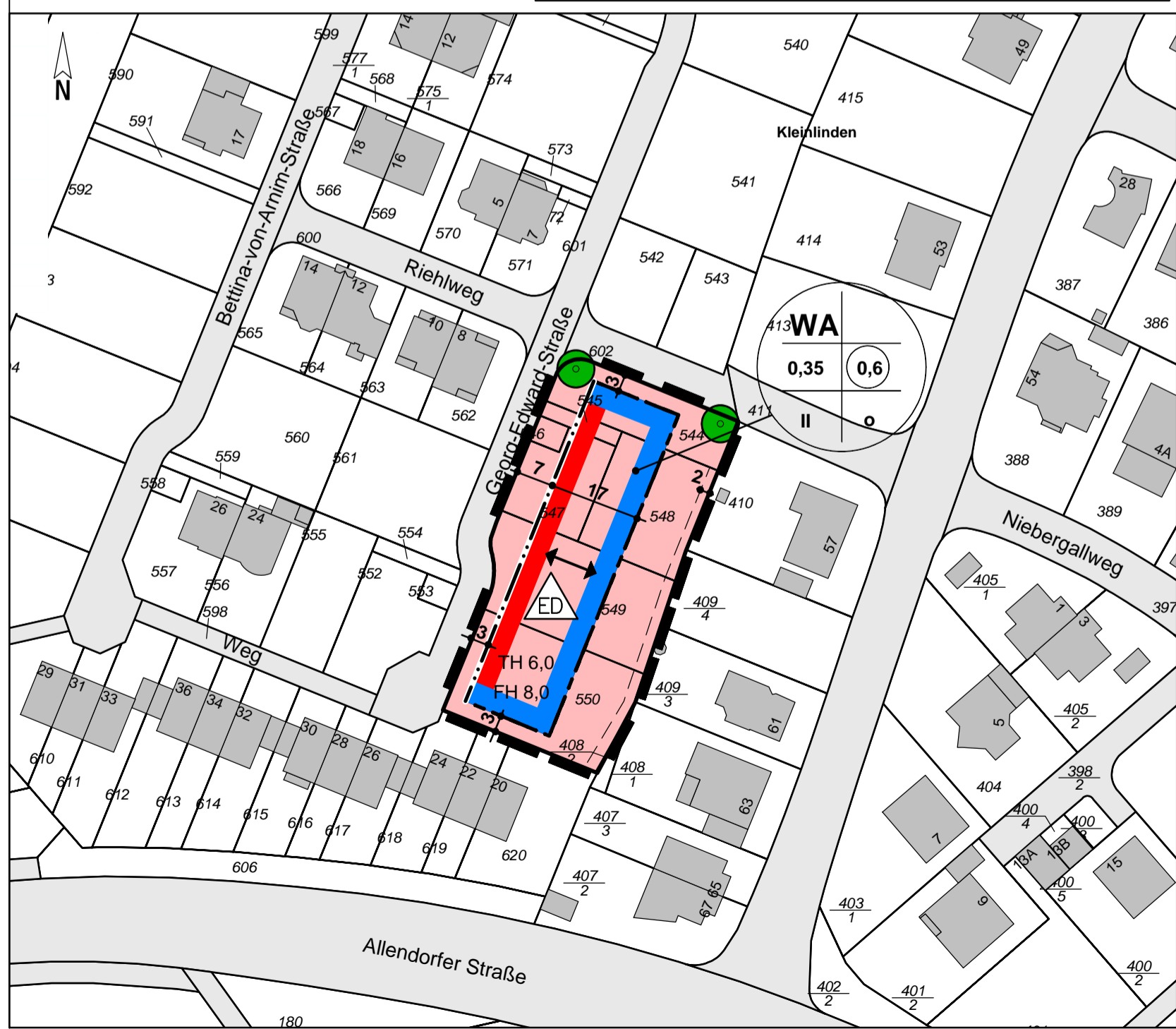
Werteschablone

z.B. 0,35 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 0,6 Geschosflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß)

z.B. III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)

o Offene Bauweise



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans KI 09/04 „Riehlweg“, Bereich: „Spielplatz“
(Stand 02.10.2003)

Die textlichen Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan Nr. KI 09/04 Riehlweg weitgehend übernommen. Die Rechtsgrundlagen wurden angepasst.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15. 12. 2001 (BGBl. I S. 3762), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 486), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert am 18.06.2002 (GVBl. I S. 324, ber. S. 598), §§ 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 baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 und Abs. 9, § 4 BauNVO)

1.1 Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

1.2 Die Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 und § 21a Abs. 2 BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen um bis zu 25% überschritten werden.

2.2 Ausnahmsweise ist bei Errichtung von Doppelhäusern durch die vorgenannten baulichen Anlagen eine Überschreitung bis 50% der zulässigen Grundfläche, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig.

2.3 Bei einer Bebauung mit Doppelhäusern sind die dem Baugrundstück jeweils zugeordneten Flächenanteile von außerhalb liegenden Gemeinschaftsanlagen der Grundstücksfläche hinzuzurechnen. Sie werden fester, nicht getrennt veräußerbarer Bestandteil des Baugrundstückes.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §18 und § 22 BauNVO)

3.1 Die festgesetzte First- und Hauptbaukörperichtung ist zwingend einzuhalten. Untergeordnete Gebäudeteile sind ausnahmsweise abweichend zulässig.

3.2 Bezugshöhe für die Fußbodenhöhe ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche (Fahrbahn).

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 + 2 BauNVO)

4.1 Untergeordnete Gebäudeteile können bis 0,5 m von der festgesetzten Baulinie abweichen bzw. die festgesetzte Baugrenze überschreiten. Garagen können bis 1,5 m hinter der festgesetzten Baulinie errichtet werden.

4.2 Ausnahmsweise gilt eine festgesetzte Baulinie als eingehalten, wenn bei einem nicht parallel zur Straßenbegrenzungslinie stehendem Hauptgebäude sich mindestens eine Ecke auf der Baulinie befindet.

5. Garagen, Sammelstellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

5.1 Garagen mit Ausnahme von Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ebenerdige Stellplätze und Carports zulässig.

5.3 Sammelstellplätze (ab 3 Plätze) oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen bis zu 15 m² können bei Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

5.4 Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Anlagen und Einrichtungen für die Hobbytierhaltung.

6. Höhenausgleich zwischen privaten Grundstücken und Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

6.1 Ein Höhenausgleich zur vorgesehenen Straßenbegrenzung im Endausbauzustand ist auf privaten Grundstücksflächen bis zu 0,3 m Höhe zu dulden.

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7.1 Das anfallende Niederschlagswasser von den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen ist in den offenen Muldenrinnen aufzufangen und abzuleiten.

7.2 Bei der Herstellung der Mulden ist zu gewährleisten, dass die oberste Bodenschicht in der Mulde aus Mutterboden besteht, der ein gutes Ausbilden der belebten Bodenzone (dauerhafte Begrünung) ermöglicht.

7.3 Der Mindestabstand von Bäumen zur Muldenrinne beträgt am Stamm 3 m, der Mindestabstand von Sträuchern beträgt 1 m.

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

8.1 **Grundstücksfreiflächen**
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je 100 qm nicht überbaubare Fläche ist mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen bzw. zu erhalten.

8.2 **Begrünung der Stellplätze**
Anteilig pro 4 Pkw-Stellplätze ist jeweils ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 auf Pflanzstreifen mit 2,5 m Mindestbreite oder Pflanzinseln von mindestens 6 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen.

8.3 **Begrünung der Muldenrinnen**
Die Muldenrinnen des Entwässerungs-Systems auf privaten Flächen sind mit Extensivrasen zu begrünen, 2 x jährlich zu mähen sowie laub- und abfallfrei zu halten.

8.4 **Bestimmungen von Maßnahmen zu den festgesetzten Ausgleichsflächen/Zuordnung der Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a i.V.m. § 135a BauGB**
Die Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. KI 09/04 Gebiet: "Riehlweg" M1 und M2 werden weiterhin auch allen Baugrundstücken im Bereich dieser Planänderung, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Zusätzlich wird die Anlage von Streuobstbeständen auf den städtischen Parzellen Gemarkung Allendorf, Flur 2 Nr. 277/2 und 316 auch diesen Baugrundstücken zugeordnet. Die Maßnahme M3 wird allen öffentlichen Erschließungsanlagen zugeordnet.

8.5 **Verwendung durchlässiger Beläge**
Für die Befestigung der Hofflächen, Gehwege und Stellplätze sind wasserdurchlässige Belege zu verwenden.

8.6 **Dachbegrünung**
Dachflächen mit einer Dachneigung von < 20° Neigung sollen dauerhaft extensiv begrünt werden, wobei ein maximaler Abflussbeiwert von 0,3 einzuhalten ist.

8.7 **Fassadenbegrünung**
Fensterlose Wände mit mehr als 10 qm Fläche sollen dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Die Belastung der Flächen mit einem Leitungsrecht erfolgt zugunsten der jeweils angeschlossenen Grundstücke und dient der Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers. Das Leitungsrecht umfasst das Betreiben, Unterhalten und jederzeitige Betreten der Grundstücksteilflächen. Die Ausübung dieses Rechtes kann Dritten übertragen werden.

9.2 Die Flächen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltungsgrundsatz

1.1 Doppelhäuser sind gestalterisch, insbesondere in Form und Material sowie mit den zum öffentlichen Raum orientierten Grundstücksflächen, aufeinander abzustimmen. Kellergeschosse, Sockel und Drempel sind bei Doppelhäusern einheitlich anzulegen.

1.2 Aneinander errichtete Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze haben sich in Höhenlage, vorderer Bauflucht und äußerer Gestaltung gegenseitig anzupassen.

1.3 Garagen, Anbauten und sonstige Nebenanlagen haben sich in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen und in der vom Straßenraum aus wahrnehmbaren Höhe und Breite unterzuordnen.

2. Dächer

2.1 Die Dachneigung aller Dächer beträgt 20 - 40 Grad alter Teilung. Ausnahmsweise kann die Dachneigung nach Südsüdwest orientierter Dächer bis zu 45 Grad alter Teilung betragen, wenn deren Bauform der Sonneneinstrahlung dient. Ausnahmsweise sind Dächer mit einer Neigung von 2 bis 20 Grad alter Teilung zulässig, wenn eine Dachbegrünung angelegt wird.

2.2 Der Anteil von Dachgauben und sonstigen Aufbauten darf maximal 1/3 der Traufhöhe betragen. Die Höhe der Aufbauten darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.3 Die Dacheindeckung bei nicht begrüntem Dächern ist nur in dunklen Farben mit einem Hellbezugswert unter 50 % in den Farbtönen rot und rotbraun zulässig.

3. Flächen für Gemeinschafts- oder Nebenanlagen

3.1 Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind einzugrünen oder gegenüber dem Straßenraum abzuschirmen.

3.2 Private Wohnwege, die zur Erschließung der rückwärtigen Wohngebäude dienen, sind pro Hausgruppe einheitlich gestaltet auszuführen.

4. Einfriedungen

4.1 Zum öffentlichen Raum hin sind Einfriedungen nur in Form von Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig, wobei ein Schutzzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m mit ausreichender Durchschlupfhöhe für Kleinsäuger (0,15 m) in die Hecke integriert werden kann. Für die Heckenpflanzung sind vorwiegend Arten der Artenliste 3 zu verwenden.

4.2 Die privaten Flächen zur Entwässerung dürfen in Querrichtung nicht eingefriedet werden. Einfriedungen entlang der Entwässerungsanlage müssen eine Mindestbreite von 2,0 m zur Pflege und Unterhaltung dieser Flächen freihalten.

4.3 Stützwände sind als Grundstückseinfriedung zum Straßenraum hin nicht zulässig.

C WASSERRECHTLICHE SATZUNG
gemäß § 51 Abs. 3 Satz 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung ist zu sammeln und über eine Regenwassernutzungsanlage einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen. Das Auffangvolumen einer Regenwassernutzungsanlage soll 25 l/m² projizierte Dachfläche nicht überschreiten.

D SATZUNG ÜBER HEIZUNGSARTEN
gemäß § 81 Abs. 2 u. 4 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird die Nutzung von Fernwärme vorgeschrieben.

2. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bei einzelnen Bauvorhaben geringere Emissionen und ein niedrigerer Primärenergieverbrauch nachgewiesen werden (z.B. Passivhäuser).

E KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Immissionsschutz
Als Vorkehrung zum Immissionsschutz werden im südlichen Bereich des Baufeldes folgende Maßnahmen empfohlen:
- immissionsorientierte Grundrisslösung mit Ausrichtung der Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu den lärmabgewandten Seiten
- Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse II (VDI-Richtlinie 2719) mit einem Schalldämmmaß Rb > 30 dB(A) auf der Südseite.

2. Elektrizitätsleitung
Der Abstand der 380/110 kV-Freileitung Gießen/N-Frankfurt zum nächstgelegenen Wohngebäude ist mit mindestens 80 m zur rückwärtigen Baugrenze ausreichend, um eventuelle Beeinträchtigungen z.B. durch "Elektrosmog" auszuschließen.

3. Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 sowie hinsichtlich der Baumplantzungen nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) von 1989 zu verfahren.

4. Wasserwirtschaftlicher Hinweise (HWG)
Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es nach den §§ 43 und 51 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 3 der städtischen Abwassersatzung erforderlich, Niederschlagswasser zu verwerten und darüber hinaus in geeigneten Fällen zu versickern. Eine grundstücksbezogene Versicherung ist auf Grund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich.

Drainagen dürfen gemäß Abwassersatzung nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Untergrösse sollen daher wasserdicht (z. B. Betonbauweise als "weiße" Wanne) errichtet werden. Abwasserleitungen aus Kellerräumen dürfen nur rücktaufrei an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

5. Entwässerungsanlagen
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 139 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1988 "Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke", die Euro Normen DIN EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

6. Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDschG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. 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.

7. Artenliste
Für Pflanzmaßnahmen werden als vorwiegend zu verwendende Arten empfohlen:

Artenliste 1: Großkronige Laubbäume
Der Stammumfang der Bäume sollte mindestens 18 cm betragen.

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Artenliste 2: Hecken freiwachsend für die Randbegrünung, kleinkronige Bäume für die Freiflächengestaltung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Ribes alpinum	-	Johannisbeere
Rosa canina	-	Hundsrose

Alle Gehölze sollten mind. zweimal verpflanzt und mind. 100 cm hoch sein. Bäume sollten einen Stammumfang von mind. 14 cm haben.

Salix caprea	-	Salweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Sorbus aria	-	Mehlbere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Artenliste 3: Hecken geschnitten für die Grundstückseinfriedung

Berberis buxifolia	-	Zwergeberberitze
Buxus sempervirens	-	Buchsbaum
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera nitida	-	Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	-	Fingerstrauch
Salix purpurea	-	Purpurweide

Die zu pflanzenden Obstbaumhochstämme sollten einen Stammumfang von mindestens 12 cm haben.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 26.06.2002	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 08.02.2003 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN", AM 08.02.2003 IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 04.12.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN 04.12.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
gez. Rausch Stadtrat	gez. Rausch Stadtrat
BÜRGERBETEILIGUNG A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 17.02.2003 BIS 28.02.2003	ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 22.05.2003
GIESSEN, DEN 04.12.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN 04.12.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
gez. Rausch Stadtrat	gez. Rausch Stadtrat
BEKANNTMACHUNG DER OFFEN-LEGUNG IM ENTWURF AM 05.08.2003 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" AM 05.08.2003 IN DER "GIESSENER ANZEIGER"	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 14.08.2003 BIS ENDSCHLIESSLICH 15.09.2003 DURCHFÜHRT.
GIESSEN, DEN 04.12.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN 04.12.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
gez. Rausch Stadtrat	gez. Rausch Stadtrat
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.11.2003	DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 29.11.2003 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND AM 03.12.2003 IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT 03.12.2003
GIESSEN, DEN 04.12.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
gez. Rausch Stadtrat	gez. Rausch Stadtrat

0 10 20 30 40 50 m

M. 1 : 1.000

Gießen
Kulturstadt an der Lahn

Bebauungsplan
1. Änderung KI 09/04
Gebiet: "Riehlweg"
Bereich "Spielplatz"

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Georg-Edward-Straße im Westen, dem Riehlweg im Norden, der hinteren Häuserzeile der Hermann-Löns-Straße im Osten und der Reihenhäuserzeile der Wohnbau im Süden.

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Kr Gezeichnet: Gö

Aufgestellt im Vorentwurf: Mai 2002
Geändert zum Entwurf: März 2003
Geändert zum Satzungsbeschluss: Oktober 2003