



## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

**Nr. Sch 08/02**

### **„Siedlung Petersweiher“**

für den Plangeltungsbereich zwischen der Straße Schiffenberger Weg im Norden, der  
Bahnlinie Gießen – Gelnhausen im Süden und Wald im Westen und Osten

Planstand:

**- Satzung -**

**Oktober 2017**

**Stadtplanungsamt Gießen**

Plan|**ES**

## **Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

### **Textliche Festsetzungen**

#### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

###### **1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen ist die Höhenlage der Zufahrtsstraße, an dem Punkt der rechtwinklig zur Straßenachse den Mittelpunkt der, der relevanten Straße zugewandten Baufeldbreite, schneidet. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen (Kanaldeckelhöhen) zu ermitteln.

Die für die Bemessung der Gebäudehöhe jeweils relevante Straße / bzw. Straßenseite ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Bei Grundstücken, die hiervon nicht erfasst sind, gilt die in den Bebauungsplan eingetragene absolute Höhe in müNN.

Die maximale Gebäudeoberkante (OK<sub>Geb.</sub>) ist der ist der obere Gebäudeabschluss.

##### **2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes überschritten werden, sofern diese die nach HBO erforderlichen Abstände zur Nachbargrenze einhalten.

##### **3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)**

3.1 Garagen, Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. In den Bereichen, in denen keine Kennzeichnung als Fläche für Nebenanlagen, hier: Garagen, Stellplätze und Carports erfolgt ist, sind Stellplätze und Carports in einem Abstand bis zu 6 m von der Gehwegaußenkante zulässig.

3.2 Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können sonstige Nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 1,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen umbauten Raum von max. 20,00 m<sup>3</sup> einhalten.

##### **4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

5.1 Oberflächenbefestigung: Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen; ebenso sind öffentliche

Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen und wassergebundene Wegedecken.

5.2 Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**6. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

**B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften  
(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**Überleitung der „Satzung der Universitätsstadt Gießen über Dachformen im Baugebiet Petersweiher“ vom 19.05.1994, die unter Ziffer 1 wie folgt gefasst wird:**

**1. Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 HBO)**

1.1 Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 3°, bei erhöhten Giebsen oder einer Attika bis 5°.

1.2 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen um das Maß ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.

1.3 Die Gebäudedächer (Hauptdachflächen) sind mit Ausnahme von technischen Anlagen fachgerecht extensiv zu begrünen.

**2. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Restmüllsammelboxen auszubilden, mit einem Sichtschutzzaun zu umfrieden oder durch Abpflanzungen mit Schnithecken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

**3. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

3.1 Zu öffentlichen Straßenverkehrs- oder Grünflächen sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

3.2 Stützmauern aus Sichtbeton sind zu verputzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 3 zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natur- oder Betonsteinmauern oder Gabionen.

**C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

**1. Wasserwirtschaftlicher Hinweis**

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.

Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

## **2. Denkmalschutz**

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

## **3. Kampfmittelbelastung**

Die Auswertung der beim Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in bzw. am Rande eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.

## **4. Entwässerungsanlagen**

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

## **5. Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG (nachrichtlich)**

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m für Kreisstraßen (HStrG vor 2003) bzw. 20 m für Landesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
- bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Gemäß § 23 (8) HStrG wird für die K 158 Pohlheimer Straße die Tiefe der straßenrechtlichen Bauverbotszone beiderseits der befestigten Fahrbahnränder auf 10,00 m begrenzt.

Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen in der Bauverbotszone genießen Bestandschutz.

## **5. Waldabstand**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich einige der festgesetzten Baugrenzen im Gefahrenbereich des Waldes befinden. Hieraus ergibt sich eine erhöhte Verkehrssicherung für den angrenzenden Waldbesitz.

**6. Ferngasleitung Nr. 11/41/19**

Im Süden des Baugebiets befindet sich die Ferngasleitung Nr. 11/41/19 mit 8m Schutzzone. Der ungefähre Leitungsverlauf wurde in die Plankarte zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Schutzbestimmungen der OpenGrid Europe GmbH für unterirdische Ferngasleitungen sind zu beachten. Hingewiesen sei hier auf das Erfordernis zur Abstimmung bei geplanten Straßenbaumaßnahmen im Bereich der Ferngasleitung, das Gebot Bäume und tiefwurzende Sträucher nur außerhalb des Schutzstreifens anzupflanzen und die Unzulässigkeit von Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO im Bereich des Schutzstreifens der Gasversorgungsanlage.

**7. Artenschutz**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten sind

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Aufgabe von Nestern geschützter Vogelarten oder regelmäßig genutzter Fledermausquartiere führen können, außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit durchzuführen,
- b) vor winterlichen Schnittmaßnahmen an den Obstbäumen Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen und bei Besatz zu verschieben und
- c) Schnittmaßnahmen zwischen dem 1. März und 30. September zu unterlassen.
- d) Vor dem Abriss von Gebäuden ist durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und ggf. durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Im Falle des begründeten Verdachts, dass durch satzungsgemäße Bauarbeiten im Plangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, die nicht durch die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG abgedeckt sind, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vorab eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Auf die unmittelbare Wirkung des Artenschutzrechts auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen.

**8. Begrünung der Grundstücksfreiflächen / Artenempfehlungen**

<b>Artenliste 1 (Bäume):</b>			
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Prunus avium	- Wildkirsche
Acer campestre	- Feldahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Fraxinus excelsior	- Esche	Sorbus aria	- Mehlbeere
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus aucuparia	- Eberesche
<b>Artenliste 2a (Sträucher):</b>			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
<b>Artenliste 2b (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten):</b>			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Syringa vulgaris	- Flieder
Deutzia hybrida	- Deutzie	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Weigela florida	- Weigelia
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Rosa div. spec.	- Rosen
Mespilus germanica	- Mispel		

<b>Artenliste 3 (Kletterpflanzen):</b>		
Clematis montana		Lonicera caprifolium - Geißblatt
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Polygonum aubertii - Kletterknöterich
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera - Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis - Blauregen, Glyzine
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	- Wilder Wein	