

## Bebauungsplan GI 03/08 „Marshall-Siedlung“

### Textliche Festsetzungen

Dezember 2007

#### Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 09.12.2006 (BGBl. I. 2833), ber. durch BGBl. 2007 I S. 691
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 18.12.2006 (BGBl. I S. 3180)
- **§§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung** (HGO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 674), zuletzt geändert am 14.12.2006 (GVBl. I S. 666)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. S. 305)

Bearbeitung:  
Stadtplanungsamt Gießen

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

#### 1. **Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 i.V.m. § 6 und 9 BauNVO BauNVO)**

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

#### 2. **Mischgebiete MI (§ 6 i.V.m. § 6 und 9 BauNVO BauNVO)**

2.1 Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

### II. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

1. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Aufzüge, Terrassen, Veranden und Außentreppen bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden.

2. Nebenanlagen über 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.

### III. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr.22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

#### 1. **Anpflanzung einer Baumallee**

Entlang der Grünberger Straße sind in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher großkronige Laubbäume im Abstand von 8 - 10 m mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen (siehe Pflanzempfehlung Nr. C VI).

#### 2. **Grundstücksfreiflächen**

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 90% und in den Mischgebieten mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des jeweiligen Grundstückes gärtnerisch anzulegen (siehe Pflanzempfehlung Nr. C VI).

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

Innerhalb des Laubmischwaldbestandes sind standortfremde Gehölze zu entnehmen sowie die Entwicklung von Altholzinseln zu fördern.

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

### I. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)

#### 1. **Dachaufbauten, -einschnitte und -überstände (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 1.1 Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 1/3 der Dachbreite, ihre Höhe maximal 75 % der Dachhöhe betragen. Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Dachbreite betragen, wenn die Dachaufbauten und -einschnitte sich auf einer Dachseite befinden.
- 1.2 Dachüberstände sind bis maximal 0,75 m zulässig.

#### 2. **Gestaltung und Begrünung von Einfriedungen und Abfallbehältnissen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO)**

- 2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Zäune sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 2.2 Standflächen für Abfallbehältnisse sind vor Einsichtnahme von der öffentlichen Verkehrsfläche mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen abzuschirmen.

### II. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

#### 1. **Mischgebiete**

- 1.1 Werbeanlagen oberhalb der Traufe und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.
- 1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist nur eine gemeinsame Werbeanlage (Hinweisschild oder Mastwerbeanlage/Pylon) bis maximal 8,0 m Höhe im Bereich der Gebietszufahrt von der Rödgener Str. zulässig.
- 1.3 Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen darf 3% der Fläche der Außenwand, vor der sie aufgestellt oder an der sie angebracht sind, nicht übersteigen.

#### 2. **Allgemeine Wohngebiete**

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 2,0 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen oberhalb der Traufe und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

### III. Wärmeversorgung (§ 81 Abs. 2 HBO)

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

Abweichungen können zugelassen werden, wenn bei einzelnen Bauvorhaben im Vergleich zur Fernwärme ein niedrigerer Primärenergieverbrauch (z.B. bei "Passivhäusern") nachgewiesen wird.

## C. Hinweise und Empfehlungen

### I. Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmitteräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

### II. Hinweise zum Schallschutz

In den Bereichen entlang der Grünberger Straße wurde eine Lärmbelastung oberhalb der anzulegenden Richtwerte festgestellt. Für den Schallschutz sind daher in Baugenehmigungsverfahren geeignete und ausreichende Vorkehrungen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausg. 11/89) - zu berücksichtigen (z.B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung).

### III. Denkmalschutz

#### **Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**

Die Bebauungsfläche liegt auf Siedlungsresten mehrerer vorgeschichtlicher Epochen und einem Kaiserzeitlichen Gräberfeld. Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie und Paläontologie oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### IV. Oberbodensicherung

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 hingewiesen.

### V. Wasserwirtschaftliche Hinweise

#### **Niederschlagswasser**

Nach § 42 Abs. 3 des Hessisches Wassergesetzes soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen; in geeigneten Fällen soll es darüber hinaus versickert werden.

#### **Regenwassernutzungsanlagen**

Bei Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der Regenwassernutzungsanlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Regenwassernutzungsanlagen zu Grunde zu legen (Normreihe DIN 1989).

## VI. Artenempfehlungen für Neu- oder Ersatzpflanzungen

### Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platophyllus	Sommerlinde

### Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	

### Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Rose
Salix spec.	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball