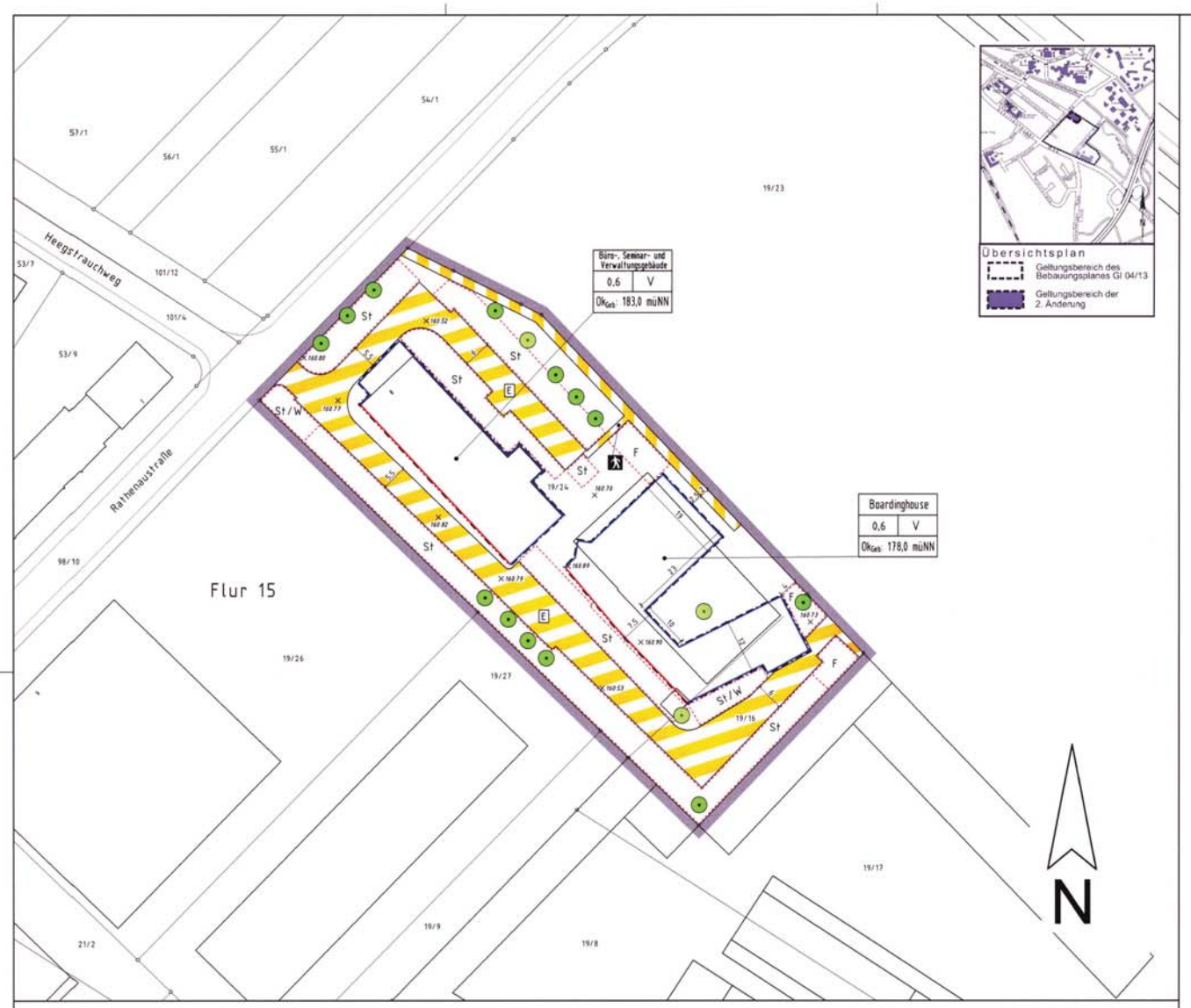

Zeichenerklärung
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
max. Oberkante Gebäude in m ü ber NN	

2. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baulinie
- Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- E – Erschließungsweg (privat)
- Fuß- und Radweg

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen
- Erhalt von Bäumen

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (entspricht Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- St – Stellplätze mit Zufahrten
- F – Fahrradabstellanlage
- W – Sammelstelle für Wertstoffbehälter

Stadtgrundkarte Gießen, Stand: 11/2012

- 157,64 – Höhenpunkt in m über NN
- 19/24 – Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gebäude (Bestand)

RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

1.1 Innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Büro-, Seminar- und Verwaltungsgebäude" ist ein Büro-, Seminar- und Verwaltungsgebäude zulässig. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

1.2 Innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Boardinghouse" ist ein Gebäude für zeitlich befristete Wohnnutzungen mit maximal 100 Einzimmerappartements einschließlich zugehöriger Nebenanlagen und sonstiger betriebstechnischer Anlagen sowie Abstell- und Lagerflächen zulässig.

1.3 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

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

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

Maximale Gebäudeoberkante ist der obere Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen.

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

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3 m zur Nachbargrenze hineinreichen.

3.2 Eine Überschreitung der Baulinien durch gestalterische Fassadenelemente wird gemittelt bis zu 1 m auf höchstens 25 % der Fassadenfläche zugelassen.

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze mit Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

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

5.1 Stellplätze und Wege, Hof- und Lagerflächen, Garagenzufahrten und Terrassen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird.

5.2 Flachdächer von Neubauten mit einer maximalen Neigung bis zu 5° (alte Teilung) sind zu mindestens 60 % der Dachfläche zu begrünen. Der Mindestsubstrataufbau beträgt 0,10 m.

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

6.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen und zu unterhalten.

6.2 Gemäß Symbol in der Planzeichnung ist jeweils ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 (C 6) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

Zum Schutz vor Gewerbelärm müssen die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes mit den notwendigen Fenstern im Sinne der DIN 4109 zu den vom Betriebsgelände des in der angrenzenden Gewerbegebietsfläche gelegenen Gewerbebetriebes abgewandten Gebäudeseiten orientiert sein.

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

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

1.1 Zulässig sind flach geneigte Dächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 5°.

1.2 Die Verwendung glänzender Materialien zur Dacheindeckung mit einem Reflexionsgrad von mehr als 50 % ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

1.3 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem Sie errichtet werden, abgerückt werden.

2. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1 Werbeanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen außer im Bereich der Grundstückszufahrten sowie auf Dachflächen sind ebenso unzulässig wie Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen.

2.2 Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen.

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

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

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

Zulässig sind offene Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, die jeweils dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Verwertung von Niederschlagswasser

1.1 Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² 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.

1.2 Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

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 (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

3. Kampfmittelbelastung

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

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. Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten (S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden:

Vögel:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März – 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen.
- Bei Abrissarbeiten während der Brutzeit (01. März – 30. September) ist zuvor eine Kontrolle auf aktuelle Fortpflanzungsstätten von gebäudebrütenden Vogelarten durchzuführen.

Fledermäuse:

- Abrissarbeiten sind günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende März durchzuführen.

Bei einer Abweichung von diesem Zeitraum sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:

- Begleitung der Abrissarbeiten durch eine qualifizierte Person.
- Für eventuelle Sofortmaßnahmen ist vor dem Abriss mindestens ein Fledermaus-Fassadenkasten (z.B. Schwegler Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1WQ) an geeigneter und erreichbarer Stelle an einem Gebäude in der Umgebung zu montieren.
- Abrissarbeiten in der Wochenstubenzeit von Anfang Juni bis Ende August sind zu vermeiden.

6. Begrünung der Grundstücksfreiflächen / Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume):			
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
Artenliste 2a (Sträucher):			
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
Artenliste 2b (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten):			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronatus	- 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	- Weigelie
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Rosa div. spec.	- Rosen
Mespilus germanica	- Mispel		
Artenliste 3 (Kletterpflanzen):			
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		

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (ERNEUTER EINLEITUNGSBESCHLUSS) DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.02.2014

GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 22.02.2014 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Bürgermeisterin

UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

VOM 24.02.2014 BIS 10.03.2014 EINSCHLIESSLICH

GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 19.07.2014 IN DER "GIESSENER ALLGMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Bürgermeisterin

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 22.07.2014 BIS 29.08.2014 EINSCHLIESSLICH DURCHGEFÜHRT.

GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Bürgermeisterin

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENLICHER BELANGE

VOM 22.07.2014 BIS 29.08.2014 EINSCHLIESSLICH DURCHGEFÜHRT.

GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 09.10.2014

GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Bürgermeisterin

AUSGEFERTIGT AM 10.10.2014.

GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Bürgermeisterin

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 11.10.2014 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.

RECHTSKRÄFTIG SEIT 11.10.2014

M. 1 : 500

Gießen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. GI 04/13
„Karl-Glöckner-Straße"
2. Änderung

Leitung: Auftraggeber: **Stadtplanungsamt Gießen**

Bearbeitung: **Planungsbüro Holger Fischer**
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden
Tel.: 06403 9537 0, Fax. 06403 9537 30

Aufgestellt im Vorentwurf:	05.02.2014
Geändert zum Entwurf	18.07.2014
Geändert zum Satzungsbeschluss	15.09.2014

Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand

Anlage 2