

Entwurf



Bebauungsplan

Nr. GI 03/08

**"Marshall-Siedlung" 3. Ä.
-Teilgebiet "Kellertheaterquartier"-**

Bearbeitet: Pa

Gezeichnet: Hf

Stand: April 2022

Stadtplanungsamt Giessen

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE
STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 08.07.2021

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadträtin

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS-
BESCHLUSSES UND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER
ÖFFENTLICHKEIT AM 18.01.2022 IN DER "GIESSENER
ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadträtin

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER
ÖFFENTLICHKEIT** VOM 20.01.22 BIS 18.02.2022

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadträtin

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER
BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER
BELANGE** VOM 20.01.22 BIS 18.02.2022

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadträtin

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE
STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadträtin

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

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadträtin

OFFENLEGUNG ZUM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT
VOM BIS EINSCHLIESSLICH
DURCHGEFÜHRT

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadträtin

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND
SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER
BELANGE** ZUM ENTWURF VOM BIS
EINSCHLIESSLICH DURCHGEFÜHRT

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadträtin

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE
STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadträtin

AUSGEFERTIGT AM

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Stadträtin

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

RECHTSKRÄFTIG SEIT:

Zeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung von 1990

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB,
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

	WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

MI	PK	Werteschemata:
0,8	1,0	
GHm.z. PK	#	

MI	Art der baulichen Nutzung
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
0,8	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
1,0	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
GHm.z. PK	Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m ü.NN
PK	Siehe Eintrag in der Plankarte

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

	a	Art der Bauweise: abweichend
		Baugrenze

Verkehrsflächen
 (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

		Straßenverkehrsflächen
		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	V	Verkehrsberuhigter Bereich
		Einfahrt / Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung
 und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem
 Klimawandel entgegenwirken
 (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
		Wasser

Grünflächen
 (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

		Private Grünflächen
		Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den
 Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4 BauGB)

		Wasserflächen
		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
		Fläche, die für die natürliche Versickerung von Nieder- schlägen freigehalten wird (§9 Abs.1 Nr.16d BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)

		Flächen für Wald
--	--	------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
 Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

		Anpflanzen: Bäume mit Angabe der anzupflanzenden Anzahl
		Anpflanzen: Bäume
		Erhaltung: Bäume
		Naturnahe Gestaltung Gewässerrandstreifen (Krebsbach)

Sonstige Planzeichen

		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
St		Stellplätze
GSt		Gemeinschaftsstellplätze
TGa		Tiefgarage
		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (G.F.L.) zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
		Sollhöhe Gelände in Meter über Normal Null (m.ü.NN)



MI	PK
0,5	1,5
GH max. PK a	

MI	PK
0,8	1,4
GH max. PK	

WA	III
0,40	10
GH max. PK o	

WA	III
0,40	10
GH max. PK o	

Flur 54



Erläuterung der im Bebauungsplanentwurf aufgeführten Ziffern 1 zu den Änderungen gegenüber des Bebauungsplan-Vorentwurfes

- 1 Flächen für Tiefgaragen (TGa) werden erweitert.**
- 2 Alle Baufenster (Baugrenzen) werden um 0,50 m vergrößert.**
- 3 Anpassung der Gebäudehöhen (m.ü.NN) – überwiegend Reduzierung um 0,5 m**
- 4 Naturnahe Gestaltung und Begrünung des Südufers des Krebsbaches in einem Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante (gesetzl. Gewässerrandstreifen)**
- 5 B-Plan-Erweiterungsfläche mit Baurechtserweiterung**
- 6 geringfügige Reduzierung bzw. Erweiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- 7 Ergänzung eines Geh./ Leitungsrechtes im Süden des Plangebietes (östl. Rand) zur Sicherung der Wasserversorgung der Sophie-Scholl-Schule**
- 8 Kombinationsfläche aus Spiel- und Freiflächen für die Haltung, Verdunstung und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers insbesondere bei Starkregenereignissen**
- 9 Gehrecht zur Anbindung an die Sophie-Scholl-Schule entfällt/ Rückbau der Wegefläche als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 10 Festsetzung von Pflanzachsen mit Angabe der zu pflanzenden Mindestanzahl von Bäumen**
- 11 minimale Verschiebung der Lage der südlichen Tiefgaragenzu-/abfahrt**
- 12 Anpassung des Geltungsbereiches des Plangebietes aufgrund der Erweiterungsfläche und Anpassung der Verkehrsfläche Rödgener Straße (über den B-Plan „Am Alten Flughafen I“ bereits planungsrechtlich gesichert)**
- 13 Festsetzung von Sollhöhen für das neugeplante Gelände für 9 Baufenster innerhalb der inneren Erschließung**