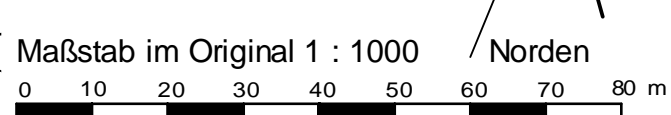


**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - M1 Mischgebiete
  - GE Gewerbegebiete
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - GRZ Grundflächenzahl
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- BAUGRENZE**
  - Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen
- VERKEHRSLÄCHEN**
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg
  - Wirtschaftsweg
  - Öffentliche Verkehrsfläche V1
- GRÜNLÄCHEN**
  - Private Grünflächen, Freianlagen
  - Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün
- WASSERFLÄCHEN**
  - Wasserfläche
  - Fläche für Bodenvernässung und für Verdunstung von Oberflächenwasser

VERFAHRENSVERMERKE	
<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.07.2001	<b>BEKANNTMACHUNG</b> DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 13.10.2001 IN DER "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
<b>BÜRGERBETEILIGUNG</b> A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 07.10.2002 BIS 18.10.2002 B) ANLIEGERVERSAMMLUNG AM 26.04.2000	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> VOM 26.09.2002 BIS 28.10.2002
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
<b>ENTWURFSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM	<b>BEKANNTMACHUNG</b> DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 13.10.2001 IN DER "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT, RECHTSKRÄFTIG SEIT
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
<b>OFFENLEGUNG</b> IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM	<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> VOM BIS
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM	<b>DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 13.10.2001 IN DER "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT, RECHTSKRÄFTIG SEIT</b>
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat



**I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, 2, 4 und 6 sowie (2) BauGB sowie §§ 1, 4, 6, 8 und 18 BauNVO)**

- Im Mischgebiet mit der Kennziffer 1 sind Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.
- In den Mischgebieten mit der Kennziffer 2 sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.
- Im Mischgebiet mit den Kennziffern 3 und 4 sind Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig. Das Wohnen ist in dem Umfang allgemein zulässig, den § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise für Gewerbegebiete eröffnet.
- In den Gewerbegebieten sind Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.
- In den Mischgebieten und in den Gewerbegebieten sind ausschließlich Verkaufsstellen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe zulässig. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen. Ausgenommen von dieser Einschränkung ist der Kfz-Handel. Einzelhandelsbetriebe, die nicht im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO großflächig sind, sind in den Mischgebieten mit den Kennziffern 1, 3 und 4 ausnahmsweise zulässig, wenn die verkehrliche Verträglichkeit nachgewiesen wird (keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Anbindung an die Grünberger Straße) und keine innenstadtrelevanten Sortimente angeboten werden.
- Im Gewerbegebiet mit der Kennziffer 3 ist ausnahmsweise die Errichtung eines Sendemastes mit einer Höhe von maximal 30 m, gemessen vom natürlichen Gelände zulässig, jedoch nur als Ersatz des auf Flurstück 3/17, Flur 52, Gemarkung Gießen vorhandenen.

**4. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

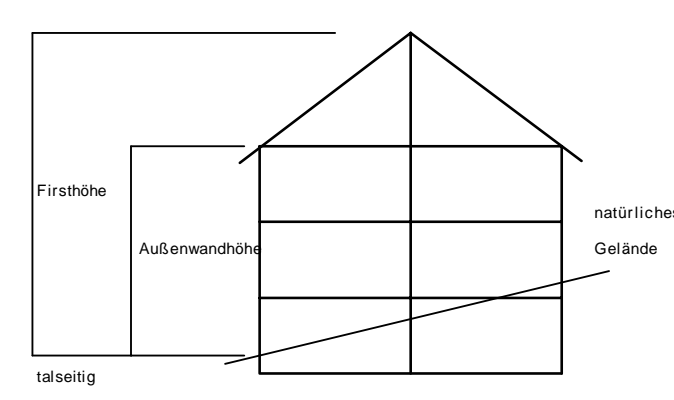
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind zu belasten zu Gunsten der Stadt Gießen zur Führung einer Löschwasserleitung.

**5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Im Mischgebiet mit der Kennziffer 1 und im Gewerbegebiet mit der Kennziffer 1 sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Nach DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr. 25)**
  - Auf der mit A1 bezeichneten Fläche ist eine durchgehende 3-reihige Hecke mit Straucharten, Pflanzabstand 1m x 1m, sowie mit einem in die Hecke integrierten großkronigen Laubbau alle 10 m anzupflanzen.
  - Öffentliche und private Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbau pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.

**7. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB**

- Die öffentliche Verkehrsfläche V1 ist herzustellen, sobald die zuständige Straßenverkehrsbehörde aus Gründen der Verkehrssicherheit die Schließung der vorhandenen Zufahrt über die Grünberger Straße anordnet oder mindestens 50% der nach dem Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächen genutzt werden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Fläche V1 sind herzustellen, sobald das Grundstück 154/1 geteilt wird.
- Gem. § 18 BauNVO**
  - Die talseitige Außenwandhöhe darf in Gebieten mit zulässiger 2-geschossiger Bauweise maximal 7,00 m, in Gebieten mit zulässiger 3-geschossiger Bauweise maximal 9,00 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachendeckung.
  - Die Firsthöhe darf in Gebieten mit zulässiger 2-geschossiger Bauweise maximal 11,50 m, in Gebieten mit zulässiger 3-geschossiger Bauweise maximal 12,50 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Dachfirst. In den Gewerbegebieten können die festgesetzten Firsthöhen durch technische Anlagen (z.B. Antennen, Solaranlagen) ausnahmsweise um bis zu 4,5 m überschritten werden, wenn maximal 20% der jeweiligen Dachaufsichtsfläche dadurch in Anspruch genommen wird.



**B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO**

**1. Gestaltungsfestsetzungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 HBO)**

- Dachformen, -neigungen und -aufbauten**
- In den Mischgebieten mit der Kennziffer 1 sind alle Dachformen bis zu einer maximalen Neigung von 45° (alte Teilung) zulässig.
  - In den Mischgebieten mit den Kennziffern 2, 3 und 4 und in den Gewerbegebieten sind alle Dachformen bis zu einer maximalen Neigung von 30° (alte Teilung) zulässig. Ausnahmsweise können in diesen Baugebieten bei integrierter Solaranlage bis zu 45° Dachneigung zugelassen werden.
  - Der Anteil von Dachgauben und sonstigen Aufbauten bzw. die Breite von Zwerchhäusern darf maximal 1/2 der Traufhöhe bezogen auf die Summe der Traufhängen des Gebäudes betragen. Ihre Höhe darf die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

**Werbeanlagen**

- In den Misch- und Gewerbegebieten sind Werbeanlagen auf Dachflächen und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Die maximal zulässige Höhe frei stehender Werbeanlagen beträgt in den Gewerbegebieten 10,0 m,

in den Mischgebieten bis zu 6,0 m über der natürlichen Geländeoberkante am Standort. An Fassaden sind Werbeanlagen und Leuchtreklamen nur bis 1,00 m unter Außenwandoberkante zulässig.

**Begrünung der baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen**

- Private und öffentliche Fußwege, Stellplätze und Hofflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifüßiges Pflaster, Rasengrillsteine, Schotter und Kies), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Ausnahmen sind zulässig, sofern betriebliche Gründe dies erfordern.
- In den Mischgebieten sind auf den überwiegend gewerblich genutzten Gebieten mind. 20% und auf überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebieten mind. 35% der jeweiligen Gebietsfläche gärtnerisch zu gestalten.

**2. Wärmevervorsorgung (§ 81 Abs. 2 HBO)**

- Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches wird die Nutzung von Fernwärme vorgeschrieben.
- Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bei einzelnen Bauvorhaben im Vergleich zur Fernwärme geringere Emissionen und ein niedriger Primärenergieverbrauch (z. B. bei Passivhäusern) nachgewiesen wird oder bestimmte produktionstechnische Anlagen anderer Wärmequellen erfordern.

**II. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**

**1. Altlasten- und abfallrechtliche Hinweise (u.a. § 5 HAftlastG)**

- Trotz umfangreicher umwelttechnischer Untersuchungen, bei denen keine sanierungsbedürftigen Belastungen nachgewiesen wurden, können lokale Verunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Die Belastungen sind für Anordnungen, Auflagen oder sonstige Maßnahmen auf der Vollzugsebene von Bedeutung. Bei konkreten Bauvorhaben auf einzelnen Flächen können vorherige Bewertungen (Nutzungsrecherchen) und gegebenenfalls Untergrunduntersuchungen erforderlich sein.
- Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Staatliches Umweltamt Marburg, zu beteiligen.

- Wenn bei Bodenarbeiten organoleptischen Auffälligkeiten auftreten, ist eine Untersuchung des Erdrauhubts in Abstimmung mit der zuständigen Behörde erforderlich. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidenten Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilung Staatliche Umweltämter, zur "Entsorgung von Bauabfällen" (jeweils neueste Fassung) zu beachten.
- Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In den Bereichen, in denen nicht durch Nachkriegsbebauungen bodeneingreifende Wasserarbeiten bis zu einer Tiefe von mindestens 4 m erfolgt sind, ist vor Beginn von bodeneingreifenden Bauarbeiten eine systematische Sondierung auf Kampfmittel erforderlich.

**2. Wasserwirtschaftliche Hinweise (HWG)**

- Gemäß § 42 Abs.3 Hess. Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- Sollte während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.
- Kellerräume dürfen nur rücktaufrei an den Schutzwasserkanal angeschlossen werden.
- Sicherung von Bodendenkmälern (§ 20 HDSchG)**  
Wer bei Bodendenkmälern entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege 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.

**7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sukzessionsfläche
- Graben für Oberflächenwasser
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltende Bäume

**8. SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Lärmschutzwall
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Grundstücksfläche (Löschwasserversorgungsleitung)

**Generallegende der katasteramtlichen Darstellung**

Grundstücksgrenze	Vorhandene Bebauung	Mauer
Fluglinie	Obstbaumanlage	Flurnummer
Gemeindegrenze	Grünland	Flurstücknummer
Gemarkungsgrenze	Mischwald	Polygonpunkt
Kontingenz	Zaun	

**zu II**

**4. Empfehlung für standortgerechte Gehölzarten**

- Bauflächen, Fläche A1:**

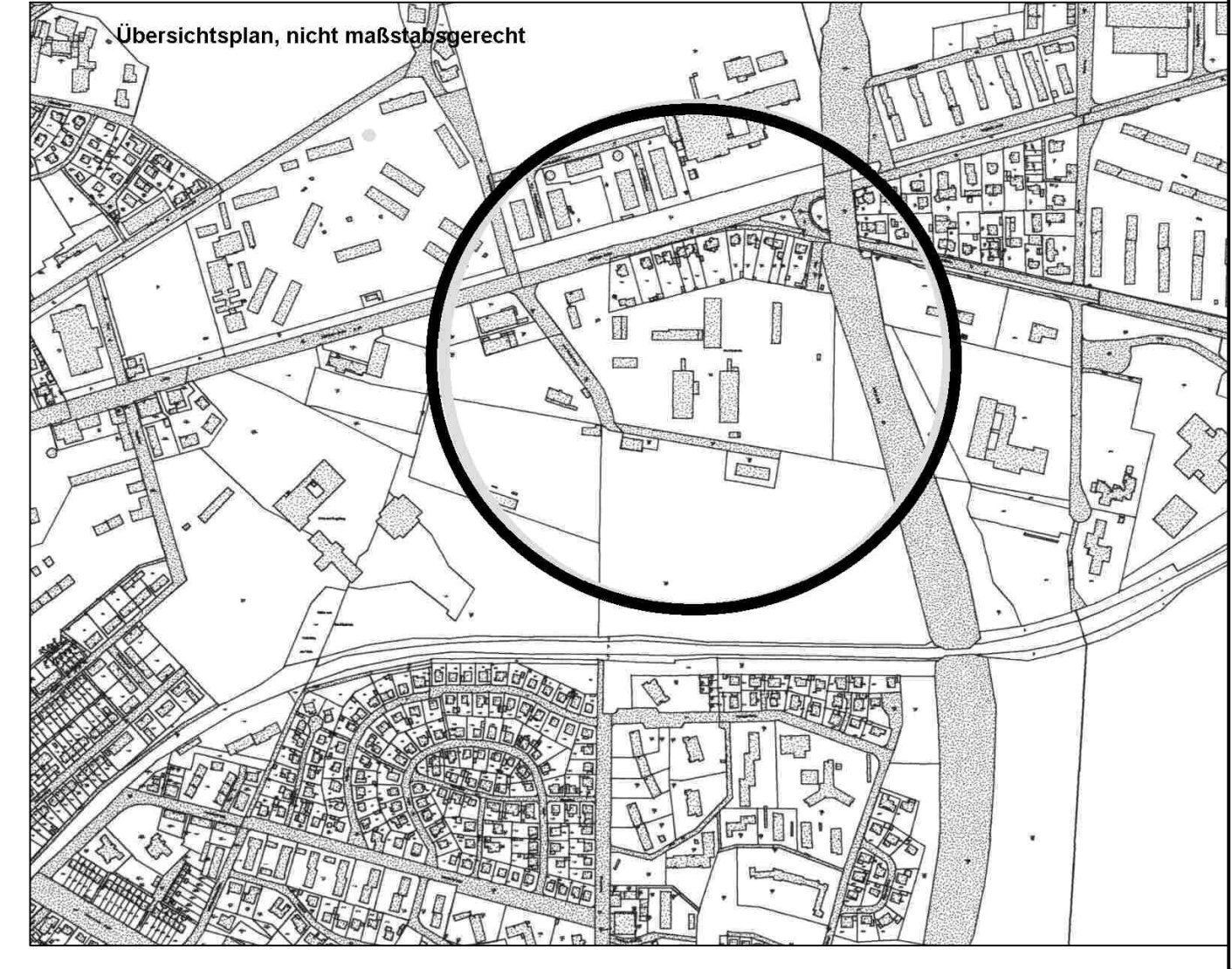
**Baumarten:**

  - Feldahorn *Acer campestre*
  - Spitzahorn *Acer platanoides*
  - Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
  - Hänge-Birke *Betula pendula*
  - Hainbuche *Carpinus betulus*
  - Vogelkirsche *Prunus avium*
  - Stieleiche *Quercus robur*
  - Winterlinde *Tilia cordata*
  - Kornelkirsche *Cornus mas*
  - Hasselnuß *Corylus avellana*
  - Ein-/Zweigflügeliger Weißdorn *Crataegus monogyna/laevigata*
  - Pflaferhüchen *Euonymus europaeus*
  - Gemeine Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
  - Hundsrose *Rosa canina*
  - Brombeere, Himbeere *Rosa spec.*
  - Mandelweide *Salix triandra*
  - Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
  - Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*

**Ergänzende Baumplanung im Bereich von Fläche M1**

**Baumarten:**

  - Feldahorn *Acer campestre*
  - Buche *Fagus sylvatica*
  - Stieleiche *Quercus robur*



M. 1 : 1000

**Gießen**

Universitätsstadt  
Kulturstadt  
Einkaufsstadt

# Bebauungsplan

## Nr. GI 03/06

### Gebiet: "Zum Waldsportplatz"

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV), die Hess. Bauordnung (HBO) und die Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils maßgeblichen Fassung.

Das Gebiet umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 52, Nr. 3/13 teilweise (tlw.), 8/13 tlw., 8/15 tlw., 15/34, 15/32/21 tlw., 15/34/24 tlw., 15/32/25 tlw., Nr. 15/41 tlw. (außer Teilfläche Nordost) sowie 168/2 tlw., (außer Teilfläche Nord) und Flur 53, Nr. 3/10 tlw.

Stadtplanungsamt Gießen Bearbeitungsstand: August 2006