

RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauunterschiedsverordnung (BauUNO), die Planzeichenverordnung (PlanZ), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltverträglichkeitsprüfungssetz (UVP), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauUNO)**
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauUNO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauUNO)**
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 1 BauUNO)**
 - Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkante bzw. Traufhöhe ist die Fahrbahnoberkante (Schwellenpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen an der Traufseite und lotrecht vor der Gebäudemitte. Ausgenommen hiervon sind die als WA 3a und WA 3b bezeichneten Baugebiete. Hier gilt als maximal zulässige Gebäudeoberkante GOK = 200 m üNN.
 - Technische Aufbauten (Aufzug) werden nicht angerechnet.
 - Die Höhe der in den als WA 1 und WA 2 bezeichneten Baugebieten festgesetzten Tiefgaragen wird auf maximal 1,4 m über natürlicher Geländehöhe festgesetzt.
 - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauUNO)**
Die zulässige Grundfläche in den als WA 1 und WA 2 bezeichneten Baugebieten darf durch die Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden, wenn die über eine GRZ von 0,6 hinaus gehende Überschreitung zu mindestens 50 % durch eine Begrünung der Tiefgaragendeckelung ausgeglichen wird.
 - Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauUNO)**
Die Tiefgaragengeschosse in den als WA 1 und WA 2 bezeichneten Baugebieten sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Nebenanlagen über 20 m² Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen.
 - Tiefgaragen sind nur auf den durch Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Tiefgaragen (TGA) und innerhalb der sonstigen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a und b BauGB)**
 - Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
 - Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 150 m² angelegene Fläche mind. 1 Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm gem. Artenliste 1) anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.
 - Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.
 - Von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten zu pflanzende Bäume kann bis zu 10 m abgewichen werden. Die Pflanzachse entlang des Leihgesterner Weges ist dabei einzuhalten.

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

- Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - Dachform und Dachneigung**
Folgende Dachformen und Dachneigungen bei Hauptgebäuden sind zulässig:
WA 1: Mansarddächer sowie Walmdächer mit einer Neigung von 20° - 45° (alte Teilung).
WA 2-3: Pultdächer mit einer Neigung bis maximal 10° (alte Teilung).
WA 4: Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 20° - 45° (alte Teilung) sowie Pultdächer mit einer Neigung bis maximal 10° (alte Teilung).
Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren auch Dächer mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) mit einer Neigung von 6° bis 40° zulässig.
 - Dacheindeckung**
Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern über 15° dürfen keine blauen, grünen oder glasierten Materialien sowie kein farbig beschichtetes Blech oder Dachpappe verwendet werden.
 - Dachaufbauten**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachaufbauten oder -einschnitte mit einem maximalen Gesamtanteil von 1/3 der Traufhöhe bezogen auf die Summe der Traufhöhen des Gebäudes zulässig.
 - Die Höhe der Dachaufbauten darf die Firsthöhe nicht überschreiten.
 - Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.
- 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.
- Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Es sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Begrünung von Stellplätzen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)**
Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen mit mehr als 5 ebenen Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 1,5 m oder Baumscheiben mit mindestens 6,0 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen.

C) Wasserrechtliche Satzung (Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Regenwasserumleitungsanlagen zu sammeln und zu verwenden.

D) Kennzeichnungen und Hinweise

- Denkmalschutz**
 - Baulicher Denkmalschutz**
Der Bereich des Teilbaugebietes WA 1 liegt in der denkmalrechtlichen Gesamtanlage XIV Friedrichstraße-Leihgesterner Weg. Gemäß Denkmaltopographie des Landes Hessen (1993) sind die charakteristische Straßenführung, die tw. anhand älterer Karten bis ins 18. Jhd. nachweisbar ist und die umfangreichen Stützmauern im Bereich der Rothohl, der Röntgenstraße und des Leihgesterner Weges wichtige Bestandteile der Gesamtanlage. Für die Teilbaugebiete WA 2 und 3 ist in der Denkmaltopographie, ohne nähere Erläuterung, eine geschützte Grünanlage ausgewiesen worden. Alle baulichen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz der denkmalgeschützten Gesamtanlage einwirken können, bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.
 - Bodendenkmäler**
Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Stieftreter usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich 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.
- Kampfmittelbelastung**
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersucht zu lassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, PFLANZLISTE

- Entwässerungsanlagen**
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke und DIN 1989 „Regenwasserumleitung“, die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwässersatzung der Stadt Gießen zu beachten.
- Artenschutz**
Aus Gründen des Artenschutzes sind an Gebäuden oder Bäumen Nisthilfen für den Gartenschwanz anzubringen (CEF-Maßnahme gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG).

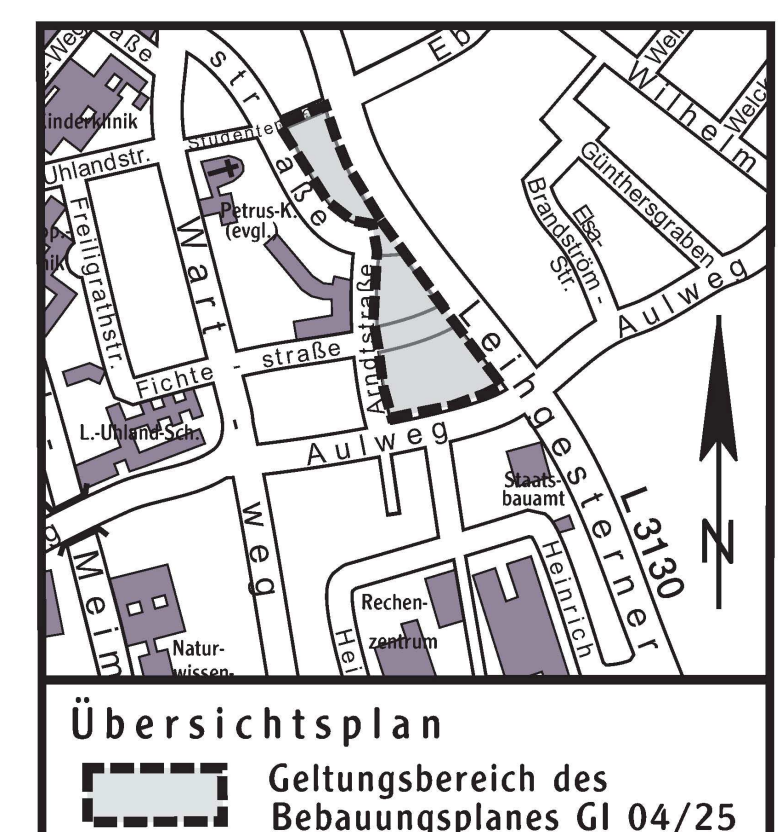
Begrünung der Grundstücksreiffächen/Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume):		Artenliste 2 (Sträucher):	
<i>Aesculus hippocastanum</i>	- Kastanie	<i>Rosa canina</i>	- Hundrose
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn*	<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn		
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche*		
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche		
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss		
<i>Prunus avium</i>	- Wildkirsche*		
<i>Quercus robur</i>	- Steileiche		

Artenliste 3: Kletterpflanzen	
<i>Clematis montana</i>	- Gelbblau
<i>Clematis hybridus</i>	- Clematis, Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	- Wald-Gelbblau
<i>Parthenocissus</i>	- Wilder Wein
<i>Quercus robur</i>	- Wilder Wein
<i>Tricuspidata „Velochi“</i>	- Wilder Wein

* In den Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind aus Artenliste 1 nur die gekennzeichneten Arten zu verwenden.

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM GIESSEN, DEN ... DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER". GIESSEN, DEN ... DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BÜRGERBETEILIGUNG A) PLANUNTERLAGEN ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM BIS EINSCHLIESSLICH GIESSEN, DEN ... DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG AUSGEWÄHLTER FACHÄMTER VOM BIS GIESSEN, DEN ... DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
B) NACHBARANHÖRUNG AM GIESSEN, DEN ... DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER". GIESSEN, DEN ... DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM GIESSEN, DEN ... DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	
AUSGEFERTIGT AM GIESSEN, DEN ... DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	
Stadtrat DER BEAUGUNGSPLAN WURDE AM IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	
Stadtrat	

M. 1 : 1.000



Bebauungsplan Nr. GI 04/25 „Leihgesterner Weg / Arndtstraße“

Leitung: **Stadtplanungsamt Gießen**
Auftraggeber:

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

Aufgestellt im Vorentwurf:
Geändert zum Entwurf: 16.02.2011
Geändert zum Satzungsbeschluss:
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung	Sonstige Planzeichen	Kataster/Bemaßung
WA Allgemeines Wohngebiet	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	384 Flurstücksnummer
Bauweise, Baugrenzen, Baulinien	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung	Flurstücksgrenze
Baugrenze		Fahrbahn
Verkehrsflächen		Böschung
Straßenverkehrsfläche	Sf Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze	Gebäude (Bestand)
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Tga Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Tiefgarage	Bemaßung
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:	• 193 m ü. NN Höhenpunkt in m ü. NN	
Ein- und Ausfahrtsbereich Stellplätze / Tiefgarage	WA II Werteschablone	
Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage	z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	
Maßnahmen und Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)	
Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen	z.B. II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z)	
Erhalt von Bäumen	z.B. 9m/13m Traufhöhe / Firsthöhe in Meter	
Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	z.B. 200,0 maximal zulässige Gebäudehöhe in m üNN	
	z.B. □ Bauweise (offen / abweichend)	