



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	Sf Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze	— Fahrbahn
Verkehrsflächen	Tga Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Tiefgarage	— Böschung
Straßenverkehrsfläche	● 193 m ü. NN Höhenpunkt in m ü. NN	— Gebäude (Bestand)
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	WA II 0,4 0,8 Werteschablone	— Bemaßung
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:	WA III 0,4 1,2 Grundflächenzahl (GRZ)	
Ein- und Ausfahrtsbereich Stellplätze / Tiefgarage	WA III 0,4 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)	
Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage	WA III 0,4 1,2 Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z)	
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	9m/13m Traufhöhe / Firsthöhe in Meter	
Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen	200/200 maximal zulässige Gebäudehöhe in m üNN	
Erhalt von Bäumen	0 Bauweise (offen / abweichend)	
Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern		

RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauunterschiedsverordnung (BauUNO), die Planzeichenverordnung (PlanZV), 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 Lehgester 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-Lehgester 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 Lehgester 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, Stieletreite 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):	
<i>Aesculus hippocastanum</i> - Kastanie	<i>Quercus petraea</i> - Traubeneiche
<i>Acer campestre</i> - Feldahorn	<i>Tilia cordata</i> - Winterlinde
<i>Acer platanoides</i> - Spitzahorn*	<i>Tilia platyphyllos</i> - Sommerlinde
<i>Acer pseudoplatanus</i> - Bergahorn	<i>Sorbus aucuparia</i> - Eberesche
<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 2 (Sträucher):	
<i>Cornus sanguinea</i> - Roter Hartfeg	<i>Rosa canina</i> - Hundrose
<i>Corylus avellana</i> - Hasel	<i>Sambucus nigra</i> - Schwarzer Holunder
<i>Crataegus monogyna</i> - Weißdorn	<i>Viburnum lantana</i> - Wolliger Schneeball
<i>Crataegus laevigata</i> - Heckenkirsche	
<i>Lonicera xylosteum</i> - Heckenkirsche	

Artenliste 3: Kletterpflanzen	
<i>Clematis montana</i> - Clematis, Waldrebe	<i>Lonicera caprifolium</i> - Gelblieb
<i>Clematis hybridus</i> - Clematis, Waldrebe	<i>Polygonum Aubertii</i> - Kletterkleeblättrig
<i>Hedera helix</i> - Efeu	<i>Polygonum vitifolium</i> - Echter Wein
<i>Lonicera periclymenum</i> - Wald-Gelblieb	<i>Wisteria sinensis</i> - Blauregen, Glyzine
<i>Parthenocissus</i> - Wilder Wein	
<i>Quercus ilex</i> - Wilder Wein	
<i>Parthenocissus tricuspidata „Velutina“</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	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER".
GIESSEN, DEN ... DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN ... DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
BÜRGERBETEILIGUNG A) PLANUNTERLAGEN ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM ... BIS ... B) NACHBARANHÖRUNG AM ...	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG AUSGEWÄHLTER FACHÄMTER VOM ... BIS ... GIESSEN, DEN ... DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
GIESSEN, DEN ... DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN ... DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM ... IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER".	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM ... BIS ... SCHLIESSLICH DURCHFÜHRT.
GIESSEN, DEN ... DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN ... DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM ...	GIESSEN, DEN ... DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
	Stadtrat
AUSGEFERTIGT AM	GIESSEN, DEN ... DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
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
GIESSEN, DEN ... DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	
Stadtrat	

0 5 10 25 50 75m
M. 1 : 1.000

Bebauungsplan

Nr. GI 04/25

„Lehgester Weg / Amrdtstraße“

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