



PLANZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

<p>Verkehrsflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußgängerbrücke über die Lahn (4 m Breite geplant) Bahnbrücke über Straße Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Erschließungsweg Rad- und Fußweg (4 m Breite geplant) Pylonstandorte <p>Grünflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Aufaktplatz Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Freizeigärten <p>Wassersflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <ul style="list-style-type: none"> Bundeswasserstraße Lahn Überschwemmungsgebiet <p>Maßnahmen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: erhaltenswerte Urvegetation Erhalt von Bäumen 	<p>Sonstige Planzeichen</p> <ul style="list-style-type: none"> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung Punktlinie in Höhe NN geplante Wegeführung (unverbindlich) Sichtdreieck an Querungshilfen 	<p>Kataster/Bemaßung</p> <ul style="list-style-type: none"> Flurstücksnummer Flurstücksgrenze Gebäude (Bestand) Böschung
--	--	---

RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltschutzgesetz (UmwSchG), das Hessische Wasserrechtsgesetz (HWVG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Freizeigärten
Auf jedem Grundstück sind eine Gartenlaube sowie ein Gewächshaus zulässig.

Die Grundfläche der Gartenlaube darf 14 m² nicht überschreiten. Die Größe der Gartenlaube ist einschließlich eines überdachten Freisitzes auf 30 m² umbauten Raum begrenzt. Die Traufhöhe von Gartenlauben darf 2,30 m über der natürlichen Geländehöhe nicht überschreiten.

Die Grundfläche des Gewächshauses darf 6 m² nicht überschreiten. Die Größe von Gewächshäusern ist auf max. 8 m² umbauten Raum begrenzt. Die Traufhöhe von Gewächshäusern darf 2,0 m über der natürlichen Geländehöhe nicht überschreiten.

1.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Aufaktplatz

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aufaktplatz“ festgesetzte Fläche dient der „Wiesen- und Kleingartenpark“-Erschließung des Lahnufers als Spiel- und Kommunikationsfläche.

1.3 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte Fläche dient als „Wiesen- und Kleingartenpark“-Erschließung des Lahnufers als Spiel- und Kommunikationsfläche.

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

Im Bereich der Gartengrundstücke (Freizeigärten) ist ausschließlich die Herstellung wasserundurchlässiger Wegeflächen zulässig. Befestigung: z.B. Schotterrasen, Holzpfaster, Rasenlattenpflaster, Rasenlattenpflaster, Rasenwabe etc.

2.2 Die max. zulässige Ausbaubreite von Wegen innerhalb der Gartengrundstücke (Freizeigärten) beträgt 2,0 m; die Wege sind in wassergebundener Bauweise, die Seitenstreifen als Grünland anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

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

Je Freizeigarten ist pro angefangene 300 m² Fläche 1 Hochstammobstbaum einer regionaltypischen Obstsorte anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Berechnung getrachtet werden.

Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Absterben zu ersetzen; bei Baummaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

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

1. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Gartenlauben sind in einfacher Holzbaubweise mit Putz- oder Satteldächern auszuführen, die eine Neigung von nicht mehr als 20° haben dürfen.

2. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Als Einfriedungen sind offene Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 1,50 m zulässig. Das Errichten von Sichtschutzzäunen ist unzulässig. Nadelgehölze (Koniferen) sind als Heckpflanzen nicht zulässig.

C) Kennzeichnungen und Hinweise

1. Bundeseigene Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Bereich des Flurstücks Nr. 159 bundeseigene Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (Bundeswasserstraße Lahn einschließlich Zubehörflächen).

2. Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der „Lahn“. Es gelten die Besonderen Schutzvorschriften für angelegte Überschwemmungsgebiete – insbesondere im Hinblick auf die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen (einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen) – nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Unter bestimmten Voraussetzungen kann eine Befreiung von diesen Verboten durch die dafür grundsätzlich zuständige untere Wasserbehörde erteilt werden.

3. Gewässerrandstreifen

Beidseits der Wasserflächen der Lahn erstreckt sich der Gewässerrandstreifen auf einer Breite von 10 m. Auf die Regelung des § 23 HWVG wird hingewiesen.

4. Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Andernfalls ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu versickern oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 HWG).

5. Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skeletreste 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.

6. Brandschutz

Im westlichen Lahnuferebereich ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Einbringstelle für Feuerwehreinrichtungen vorzusehen. Beidseits der Ufer sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche Befestigungsvorrichtungen für mobile Ösperren vorzusehen.

7. Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nichtkriegsbebauungen keine bodeneingetragenen 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 untersuchen zu lassen.

8. 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 „Kwassertechnischen Vereinigung (ATV)“, die DIN 1989 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1989 „Regenwassernutzung“, die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwasserleitung der Stadt Gießen zu beachten.

9. Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes sind an Gebäuden oder Bäumen Nisthilfen für den Gartentröschler anzubringen (CEF-Maßnahme gemäß § 44 Abs. 5 NatSchG).

10. Hinweise zum Bahnbetrieb

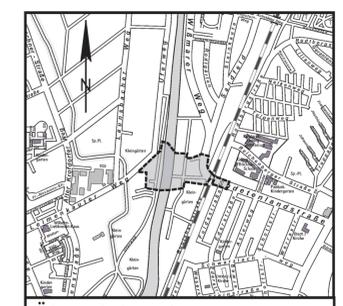
Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen wird von Seiten der Deutschen Bahn AG (DB Services Immobilien GmbH) unter anderem darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkstrahlung usw.) entstehen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnanlage planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Die für eine erforderliche Sicherung oder Umlegung eventuell vorhandener Kabel oder Leitung anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Benutzungen der Trasse durch die Eisenbahn sind und Verlichtungen, Überleuchtungen und Vorrichtungen von Signalbildern nicht vorkommen. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage. Hingewiesen wird daher ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einschlägigen Bestimmungen. Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnsite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer sowie stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden. Der Pflanzenabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes (Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken) wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet die Eisenbahnstrecke 3900, Kassel – Frankfurt tangiert. Es muss sichergestellt sein, dass die sich aus der Planung ergebende Bebauung und Nutzung des Eisenbahnbetriebes weder stört noch behindert. Mindestens muss sichergestellt sein, dass die Entwässerung und die Standortsicherheit des Bahnhofs nicht beeinträchtigt wird und Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

61. Begründung der privaten Grünflächen / Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Baum):	Asterias hippocastanum Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Prunus avestris Juglans regia Prunus avium Quercus robur	Kastanie Feldahorn Spitzahorn Bergahorn Hainbuche Eiche Walnuss Wildkirsche Stieleiche	Quercus petraea Tilia cordata Tilia platyphyllos Sorbus aucuparia sowie alle Obstbaumarten ab Hochstämme	- Traubeneiche - Winterlinde - Sommerlinde - Eberesche
Artenliste 2 (Sträucher):	Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus laevigata Lonicera xylosteum	- Roter Hirtentiegel - Hasel - Weißdorn - Heckenkirsche	Rosa canina Sambucus nigra Viburnum lantana	- Hundrose - Schwarzer Holunder - Wilder Schneeball
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten der Bauerngärten:	Cornus mas Buddleja davidii Buxus sempervirens Deutzia hybrida Hymenocallis mollis Hydrangea macrophylla	- Kornelkirsche - Sommerflieder - Buchsbaum - Deutzie - Zaubernuss - Hortensie	Mespilus germanica Philadelphus coronarius Ribes sanguineum Syringa vulgaris Spiraea bumalda Weigela florida Rosa div. spec.	- Mispel - Falscher Jasmin - Blau-Johannisbeere - Flieder - Schneemispel - Weigelle - Rosen
Artenliste 3 (Kletterpflanzen):	Clematis montana Clematis hybridus Hibiscus helix Lonicera periclymenum Parthenocissus quiquifolia Parthenocissus Incouperia Veitchii	- Clematis, W. Klettere - Efeu - Wald-Gelblieb - Wilder Wein - Wilder Wein	Lonicera caprifolium Polygonum vulgare Vitis vinifera Wisteria sinensis	- Gelblieb - Kletterweid - Echter Wein - Blauregen, Glyzine

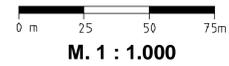
ÜBERSICHTSPLAN



Übersichtsplan
Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/32

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STÄDTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 16.12.2010	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 26.03.2011 IN DER „GIESSENER ALLGEMEINEN“ UND IN DEM „GIESSENER ANZEIGER“
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
BÜRGERBETEILIGUNG A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 28.03.2011 BIS 08.04.2011	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE VOM 23.03.2011, BIS 26.04.2011
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STÄDTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.06.2011	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 25.06.2011 IN DER „GIESSENER ALLGEMEINEN“ UND IN DEM „GIESSENER ANZEIGER“
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 05.07.2011 BIS EINSCHLIESSLICH 05.08.2011 DURCHFÜHRT.	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STÄDTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
AUSGEFERTIGT AM	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
	Bürgermeisterin
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 25.06.2011 IN DER „GIESSENER ALLGEMEINEN“ UND IN DEM „GIESSENER ANZEIGER“ BEKANT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT	IN DER „GIESSENER ALLGEMEINEN“ UND IN DEM „GIESSENER ANZEIGER“
	DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
	Bürgermeisterin



M. 1 : 1.000



Bebauungsplan Nr. GI 01/32

Gebiet: „Nordstadtbrücke“

Fassung zum Satzungsbeschluss

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

Aufgestellt im Vorentwurf: 22.03.2011
Geändert zum Entwurf: 16.05.2011
Geändert zum Satzungsbeschluss: 06.09.2011
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand