



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

**Verkehrsflächen**

- 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

**Grünfläche**

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Aufkatzplatz
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Freizeigärten

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

- Bundeswasserstraße Lahn
- Überschwemmungsgebiet

**Maßnahmen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier: erhaltenswerte Ufergehölze
- Erhalt von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Punkthöhe in m über NN
- geplante Wegeführung (unverbindlich)
- Sichtdreieck an Querungshilfen

**Kataster/Bemaßung**

- 384** Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gebäude (Bestand)
- Böschung

RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

11.

Begründung der privaten Grünflächen / Artenempfehlungen

Table with 2 columns: Artenliste 1 (Bäume) and Artenliste 2 (Straucher). Lists various tree and shrub species like Quercus petraea, Rosa canina, etc.

ÜBERSICHTSPLAN



Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltschutzgesetz (UmwSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) 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 BauVO)

1.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Freizeigtärten

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 m³ imbaubaren 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 m³ umbaubaren Raum begrenzt. Die Traufhöhe von Gewächshäusern darf 2,0 m über der natürlichen Geländehöhe nicht überschreiten.

1.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Aufnahmeparkplatz

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Aufnahmeparkplatz“ festgesetzte Fläche dient der Anlage von zwei multifunktionalen Plätzen mit Aufenthaltscharakter, die beidseits der Lahn den Aufstieg zur Brücke bilden und die Zuwegung im Bereich der Straßen Leimnaukauer Weg im Westen und Wilmarer Weg/Boothausstraße im Osten herstellen.

1.3 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage

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

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

2.1 Im Bereich der Gartengrundstücke (Freizeigtärten) ist ausschließlich die Herstellung wasserdruckfähiger Wegeflächen zulässig. Befestigung: z.B. Schotterrasen, Holzpfaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabe etc.

2.2 Die max. zulässige Ausbaubreite von Wegen innerhalb der Gartengrundstücke (Freizeigtärten) 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. 25 a und b BauGB)

3.1 Je Freizeigtärten ist pro angefangene 300 m² Fläche 1 Hochstammobstbaum einer regionaltypischen Obstsorte anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

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

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften

(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 Holzbaueise mit Pult- 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 Heckenpflanzen nicht zulässig.

C) Kennzeichnungen und Hinweise

1. Bundesseigene Flächen

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

2. Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der „Lahn“. Es gelten die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete – insbesondere im Hinblick auf die Einrichtung 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 HWG 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 versickeln oder direkt 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 WHG).

5. Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettfunde usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDStDG) 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 Lahnuferbereich ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Einbringstelle für Rettungsbote der Feuerwehr vorzusehen. Beidseitig der Ufer sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche Befestigungsvorrichtungen für mobile Ölsperren vorzusehen.

7. Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodenunbefriedigende 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.

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 Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1989 „Regenwasserentwässerung“, die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Giessen zu beachten.

9. Artenschutz

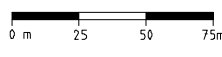
Aus Gründen des Artenschutzes sind an Gebäuden oder Bäumen Nisthilfen für den Gartentröschwanz anzubringen (CEF-Maßnahme gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG).

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, Funkenflug usw.) entstehen. Entsprechende Ansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen. Oberflächenn- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Auf dem 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 Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verflüchtungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einer Überleitungsanlage. Hingewiesen wird daher ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnsseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer sowie stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwechelhöhe zu wählen.

10.2 Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes (Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken) wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet die Eisenbahnstrecke 3500, Kassel – Frankfurt tangiert. Es muss sichergestellt sein, dass die sich aus der Planung ergebende Bepflanzung und Nutzung des Eisenbahnbetrieb weder stört noch behindert. Mindestens muss sichergestellt sein, dass die Entwässerung und die Standsicherheit des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt wird und Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Table with 2 columns: VERFAHRENSVERMERKE and BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES. Contains administrative steps like Aufstellungsbeschluss, Bürgerbeteiligung, Entwurfsbeschluss, etc.



Summary box for 'Bebauungsplan Nr. GI 01/32' including title, area 'Nordstadtbrücke', and contact information for the City Planning Office.