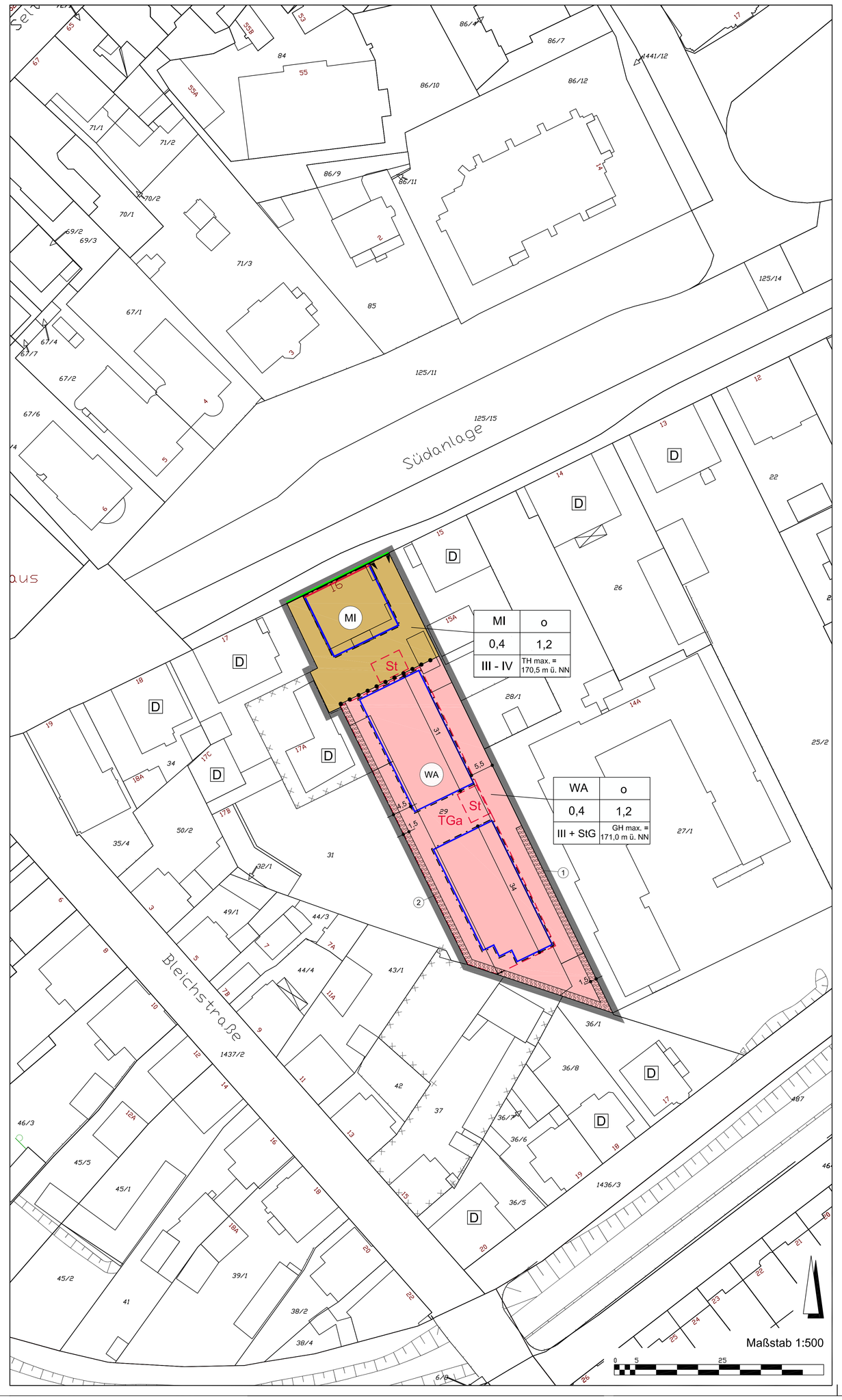


PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §1 - 11 und 16 ff BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe (max.) / Gebäudehöhe(max.)*

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gelten für das gesamte Baugrundstück (Geltungsbereich) und sind nicht gesondert für das Mischgebiet (MI) und das Allgemeine Wohngebiet (WA) nachzuweisen.

* s. Textfestsetzung Nr. A.2.1

o	offene Bauweise
III - IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (römische Ziffer)
III + StG	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer)
StG	Staffelgeschoss (s. Textfestsetzung Nr. A.3.2)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (s. Textfestsetzung Nr. A.5.1)

TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (s. Textfestsetzung Nr. A.5.2)

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), Wasserhaushaltsgesetz, Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

1.1 Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Läden mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betriebe unzulässig.

1.4 Im Plangebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16ff BauNVO)

2.1 Ermittlung der Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

2.2 Trauf- und Gebäudehöhe

Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.

Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante zu verstehen. Bei Sattel- und Zeltdächern ist dies der äußere Schnittpunkt der Dachschenkel.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 16 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenzen

In den Obergeschossen ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von höchstens 10,0 m, bei Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von höchstens 13,0 m je Gebäudeaußenwand zulässig.

3.2 Staffelgeschoss

Im Allgemeinem Wohngebiet (WA) ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden und nur zulässig, sofern es kein Vollgeschoss ist. Auf der Nordwest-, Südwest- und Südostseite muss das Staffelgeschoß von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sein

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Flächen für Stellplätze (St)

Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig.

5.2 Fläche für Tiefgaragen (TGa)

Innerhalb der Fläche für Tiefgaragen ist nur die Errichtung einer Tiefgarage einschließlich Fahrradstellplätze und Abstellräume zulässig. Mit Ausnahme des Tiefgaragenaufzuges sind die Anlagen vollständig unterirdisch anzulegen.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Beschränkung der Oberflächenversiegelung

Wege und Pkw-Stellplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Weise befestigt werden (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

6.2. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

30 % des Baugrundstückes sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 30 % dieser Fläche sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern, vorzugsweise entsprechend der Artenliste (s. C.5), zu bepflanzen. Auf der Fläche sind zudem ein Baum erster Ordnung und ein Baum zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden.

6.3. Tiefgaragenbegrünung

Die Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Stellplätze oder Terrassen ausgestaltet sind, als Grünfläche anzulegen.
Die Grünflächen sind außerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Rasenflächen mit Kleinsträuchern bis zu einer maximalen Höhe von 100 cm anzulegen oder extensiv mit Stauden oder Gräsern zu begrünen und mit einer durchwurzelbaren Substratschicht in einer Stärke von mindestens 20 cm herzustellen.
Im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die durchwurzelbare Substratschicht in einer Stärke von mindestens 40 cm herzustellen.

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zur Anpflanzung

Die mit 1 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Nordost- und Südseite des Plangebietes ist als dichte Schnitthecke mit einer Wuchshöhe von 2,0 m anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sträucher sind mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu pflanzen (geeignete Arten s. C.5).
Die mit 2 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Südwestseite des Plangebietes ist als Gehölzpflanzung mit einer Mindestwuchshöhe von 1,20 m anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sträucher sind mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu pflanzen (geeignete Arten s. C.5).

8. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen
(nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Beuth-Verlag GmbH Ausgabe Nov. 1989, Berlin)

8.1 Die Außenbauteile von Wohnungen einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen
- im Mischgebiet auf der rückwärtigen Gebäudeseite (SSO) ein bewertetes Luftschalldämmmaß R'w,res von mind. 35 dB, ansonsten von mind. 50 dB und
- im nördlichen Baufenster des allgemeinen Wohngebietes außer auf der rückwärtigen Gebäudeseite (SSO) ein bewertetes Luftschalldämmmaß R'w,res von mind. 35 dB

aufweisen.

8.2 Die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen einschließlich der Fenster müssen im Mischgebiet auf der rückwärtigen Gebäudeseite (SSO) ein bewertetes Luftschalldämmmaß R'w,res von mind. 30 dB, auf der nordnordwestlichen Gebäudeseite von 50 dB, ansonsten von mind. 45 dB aufweisen.

8.3 Außenbauteile einschließlich Fenster mit geringeren Luftschalldämmmaßen sind zulässig, wenn gutachterlich entsprechend geringere Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

TEXTFESTSETZUNGEN

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 81 HBO (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. DACHGESTALTUNG

1.1 Dachform und Dachnelgung

Im MI sind mit Ausnahme von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nur gleichgeneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° (alte Teilung) zulässig.

Im WA sind mit Ausnahme von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nur Walm-, Sattel- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von maximal 20° (alte Teilung) zulässig.

Wird im MI und WA die Dachneigung von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf diese höchstens 5° (alte Teilung) betragen.

1.2 Dachaufbauten

Haustechnische Aufbauten auf den geneigten Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 0,6 m zulässig und müssen gegenüber der Außenkante der Dachfläche allseitig um mindestens 1,5 m zurückgesetzt werden.

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Dachhaut zulässig und müssen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von den Außenkanten der Dachfläche abgerückt werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern sind unzulässig.

1.3 Dachdeckung

Stark reflektierende Materialien, außer Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, sind unzulässig.

2. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

An der südwestlichen Grundstücksgrenze sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

3. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind.

4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen innerhalb des WA sind nicht zulässig.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

1. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage IX „Universitätsviertel". Alle baulichen Maßnahmen bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG).

2. Werbeanlagen

Entlang der Südanlage gilt die Werbeanlagensatzung (WAS) der Stadt Gießen in der Fassung vom 30.08.2001, bekanntgemacht am 14.09.2001.

3. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen; ansonsten ist es ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über die 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 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

4. Kampfmittelbelastung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

5. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Fagus sylvatica	(Buche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Ulmus glabra	(Bergulme)

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	(Feldahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Salix caprea	(Salweide)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Ulmus carpinifolia	(Feldulme)
Ulmus glabra	(Bergulme)

Sträucher:

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus spec.	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Carpinus betulus	(Hainbuche)

Kletterpflanzen:

Waldrebe	(Clematis spec.)
Efeu	(Hedera helix)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Geißblatt	(Lonicera spec.)
Kletter-Knöterich	(Polygonum aubertii)
Wilder Wein	(Parthenocissus spec.)
Weinrebe	(Vitis vinifera)
Blauregen	(Wisteria sinensis)

Datum		Erstellung / Änderung
21.04.2011	jf	Erstellung
21.07.2011	nd	div. Änderungen
03.08.2011	sw	FS neu
16.08.2011	nd	Anpassung WA und MI, Baugrenzen, GH, Pflanzstreifen

geprüft: 07.10.2011, E. K.

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 04.2011

Dateiname: bglsu2d2.dwg
Blattgröße: 114 cm x 67 cm
erstellt mit: StadtCAD 11
basierend auf: AutoCAD Map 3D 2011

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 24.03.2011

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DIE UNTERRICHTUNG DER OFFENTLICHKEIT AM 26.03.2011 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Bürgermeisterin

UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT ÜBER DIE PLANUNGSZIELE: 28.03.2011 BIS 08.04.2011 DURCH AUSLEGUNG DER PLANUNTERLAGEN

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 13.08.2011 IN DER "GIESSENER ALLGMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Bürgermeisterin

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 23.08.2011 BIS EINSCHLIESSLICH 23.09.2011 DURCHGEFÜHRT.

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Bürgermeisterin

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 23.08.2011 BIS EINSCHLIESSLICH 23.09.2011 DURCHGEFÜHRT:

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Bürgermeisterin

AUSGEFERTIGT AM

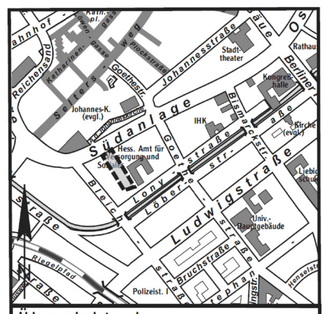
GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Bürgermeisterin

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM
IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.
RECHTSKRÄFTIG SEIT

DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Bürgermeisterin


Südanlage
Ludwigstraße
Bleichstraße
Johannes-K. (evg.)
Stadtbücherei
Stadtmuseum
Pollatz. Th.
Theater
Kaiserstraße
Frankfurter Straße
Marburger Straße
Gießener Straße
Ostanlage
Westanlage
Wilhelmstraße
Bahnhofstraße
Frankfurter Straße
Ostanlage
Westanlage
Bahnhofstraße
Kaiserstraße
Ludwigstraße
Bleichstraße
Südanlage
Gießener Straße
Marburger Straße
Wilhelm