

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung von 1990)	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b>
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<b>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
<b>Baugrenze</b>	<b>Sf</b> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze
<b>Verkehrflächen</b>	<b>Tga</b> Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Tiefgarage
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	● 193,3 m ü. NN Höhenpunkt in m ü. NN
<b>Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>WA II</b> Werteschablone
<b>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:</b>	z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
<b>Ein- und Ausfahrtsbereich Stellplätze / Tiefgarage</b>	z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
<b>Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage</b>	z.B. II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z)
<b>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</b>	z.B. 9m/13m Traufhöhe / Firsthöhe in Meter
<b>Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen</b>	z.B. 20,0 maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN
<b>Erhalt von Bäumen</b>	z.B. □ Bauweise (offen)
<b>Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern</b>	<b>Kataster/Bemaßung</b>
	384 Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Fahrbahn
	Böschung
	Gebäude (Bestand)
	Bemaßung

## RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Rechtsgrundlagen**  
Das Baugesetzbuch (BauBG), die BauNVO, die Planzeichenverordnung (PlanZ), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltschutzgesetz (UwSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### Textliche Festsetzungen

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**  
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
  - Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)**
    - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der für die in den mit WA 1, WA 2 und WA 4b bezeichneten Baugebieten festgesetzten Höhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitel) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen an der zur Straße orientierten Traufhöhe und lotrecht vor der Mitte der straßenseitigen Wand des jeweiligen Gebäudes. Traufhöhe ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.  
2.1.2 Technische Aufbauten (Aufzug) werden nicht angerechnet.  
2.1.3 Die Höhe der in den als WA 2 und WA 3a bezeichneten Baugebieten festgesetzten Tiefgaragen wird auf maximal 1,4 m über natürlicher Geländehöhe festgesetzt.
    - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21 a Abs. 3 BauNVO)**  
Die zulässige Grundfläche in den als WA 1 und WA 2 bezeichneten Baugebieten darf durch die Tiefgaragen mit ihren Zufahrten 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 Tiefgaragendecke ausgeglichen wird.
    - Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21 a Abs. 1 BauNVO)**  
Die Tiefgaragengeschosse in den als WA 2 und WA 3a bezeichneten Baugebieten sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
  - Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG)**
    - Nebenanlagen über 20 m<sup>2</sup> Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen.
    - Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung festgelegten Flächen für Tiefgaragen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauBG)**
    - 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 m<sup>2</sup> angepflanzte Fläche mindestens 1 Laubbau- 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 pflanzenden Bäumen 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 BauBG)

- 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° (alte Teilung) zulässig.
  - Dacheindeckung**  
Als Dacheindeckung bei geeigneten Dächern über 15° (alte Teilung) dürfen keine blauen, grünen oder glasierten Materialien sowie kein farbig beschichtetes Blech oder Dachpappe verwendet werden.
  - Dachaufbauten**
    - Die Breite von Dachaufbauten darf nicht größer als 1/3 der Summe der traufseitigen Gebäudeäußenwände sein.
    - Die Höhe von 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 und 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 ebenerdigen Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbau in Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 1,5 m oder Baumscheiben mit mindestens 6,0 m<sup>2</sup> unversiegeltem Boden zu pflanzen.

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

Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist in Anlagen zur Regenwasserentwässerung aufzufangen, die nach dem Ertrag und dem Bedarf zu bemessen sind.

### 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 Landkreises Gießen (1993) sind die charakteristische Straßenführung, die lt. v. anhand älterer Karten bis ins 18. Jhd. nachweisbar ist und die umfangreichen Stützmauern im Bereich der Rodtuhl, der Röntgenstraße und des Leihgesterner Weges wichtige Bestandteile der Gesamtanlage. Für die Teilbaugebiete WA 2 und 3 ist in der Denkmaltopographie 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, Bodenerfahrungen, Scherben, Steinreste, Skeletreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 30 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.

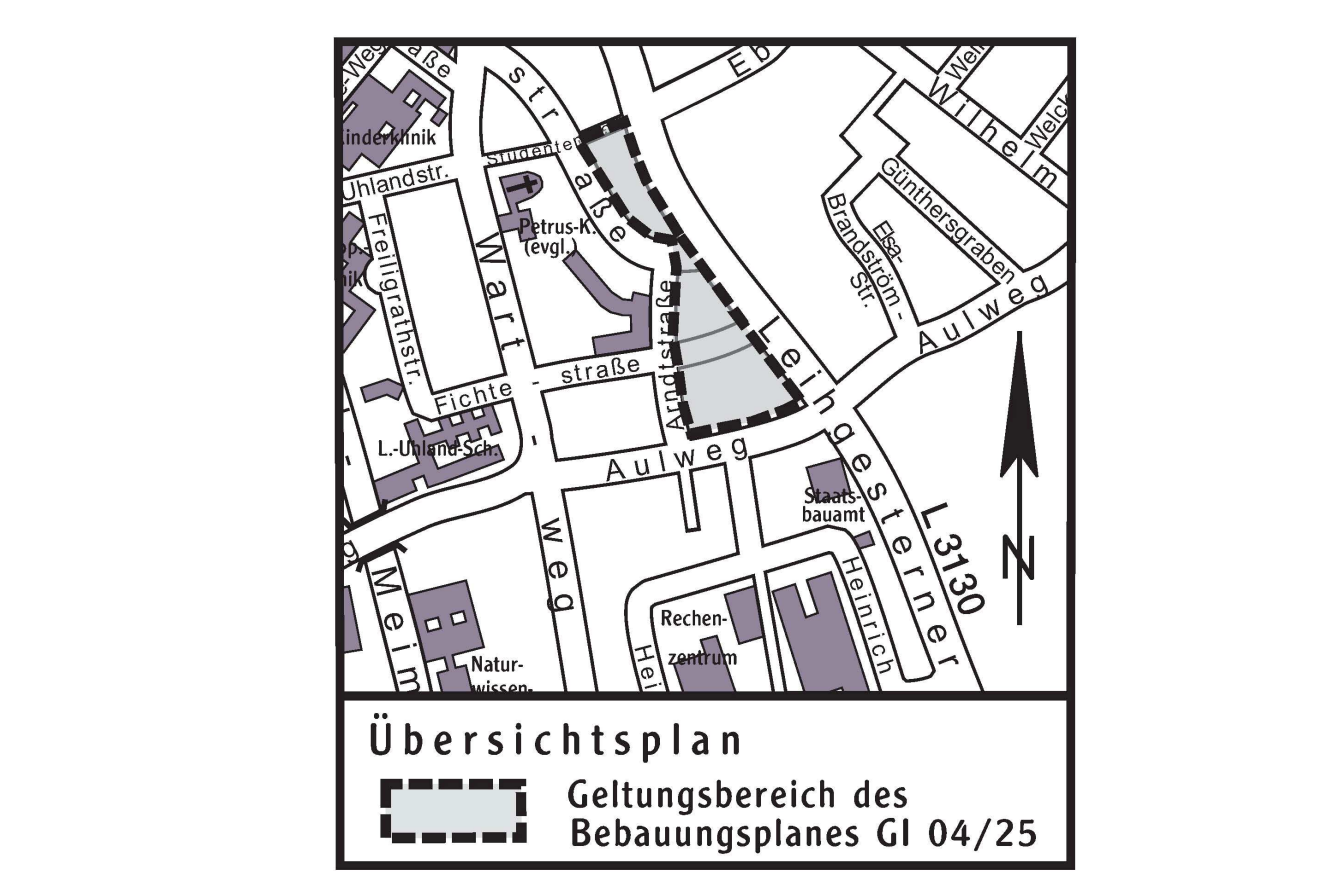
## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, PFLANZLISTE

- Entwässerungsanlagen**  
Bei der Herstellung der Einrichtung 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 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12066 und EN 752 sowie die Abwassertechnik 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 Grundstücksflächen/Artenempfehlungen**

Artenliste 1 (Bäume):		Artenliste 2 (Sträucher):	
<i>Ascolus 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*	sowie alle Obstbaumsorten als Hochstämme	
<i>Fagus sylvatica</i>	- Eiche		
<i>Juglans regia</i>	- Walnus		
<i>Prunus avium</i>	- Wildkirsche*		
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche		
Artenliste 2 (Sträucher):		Artenliste 3 (Kletterpflanzen):	
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel	<i>Rosa canina</i>	- Hundrose
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel	<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Calluna vulgaris</i>	- Weißdorn	<i>Viburnum lantana</i>	- Welliger Schneeball
<i>Castanea sativa</i>	- Heckenkirsche		
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche		
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten:			
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche	<i>Mespilus germanica</i>	- Mispel
<i>Buddleia davidii</i>	- Sommerflieder	<i>Philadelphus coronatus</i>	- Falscher Jasmin
<i>Buxus sempervirens</i>	- Buchsbaum	<i>Ribes sanguineum</i>	- Blut-Johannisbeere
<i>Deutzia hybrida</i>	- Deutzie	<i>Syringa vulgaris</i>	- Flieder
<i>Hamelis mollis</i>	- Zauberbaum	<i>Spiraea alba</i>	- Sommersteier
<i>Hydrangea macrophylla</i>	- Hortensie	<i>Weigelia florida</i>	- Weigelia
		<i>Rosa div. spec.</i>	- Rosen
<i>Clematis montana</i>	- Clematis	<i>Lonicera caprifolium</i>	- Gelblatt
<i>Clematis flammula</i>	- Clematis	<i>Polygonum aubertii</i>	- Kletterkräutchen
<i>Hedera helix</i>	- Efeu	<i>Vitis vulpina</i>	- Echter Wein
<i>Lonicera periclymenum</i>	- Wald-Gelblatt	<i>Wisteria sinensis</i>	- Bauregen, Glyzine
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wilder Wein		
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> , "Veitchi"	- 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 19.11.2009	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 24.11.2009 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
FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG PLANUNTERLAGEN ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 30.11.2009 BIS EINSCHLIESSLICH 11.12.2009	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG AUSGEWÄHLTER FACHAMTNER VON 11/2008 BIS 02/2010
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 24.03.2011	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 17.12.2011 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 2.01.2012 BIS EINSCHLIESSLICH 3.02.2012 DURCHFÜHRT.	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 11.12.2011
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 11.12.2011 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.	
RECHTSKRÄFTIG SEIT	

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 Linden  
 Tel.: 06403 9537-0, Fax: 06403 9537-30