

PLANZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

<p>Art der baulichen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Mischgebiet Bauweise, Baugrenzen, Baulinien Baugrenze Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Schule Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Parkfläche (privat) Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen Grünflächen Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportanlage Flächen für die Landwirtschaft und Wald Flächen für Wald 	<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Entwicklungsziel: gestufter Waldrandaufbau Anpflanzung von Bäumen Erhalt von Bäumen Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Erhalt von Bäumen angeregt Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken Grünflächen Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportanlage Flächen für die Landwirtschaft und Wald Flächen für Wald 	<p>Kataster/Bemaßung</p> <ul style="list-style-type: none"> 1/7 Flurstücksnummer Flurstücksgrenze Fahrbahn Gebäude (Bestand)
--	---	---

Werteschilder

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z)

z.B. 20m maximal zulässige Gebäudehöhe in m über Erdgeschoss-Rohfußboden

RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Rechtsgrundlagen**
- Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltschutzgesetz (UwSchG), das Hessische Bauordnungsgesetz (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).
- A) Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante, bei Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung (alte Teilung) der oberste Abschluss der Außenwand. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.
 - Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 25 m³ sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines naturnahen Gehölzrings als einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern mit lockeren Anpflanzungen von Laubbäumen sowie die Anlage eines vorgelegten Krautsaums durchzuführen.
Die Strauchpflanzungen sind 2-reihig in Bereichen mit geringem Abstand zur Bebauung (7,5 m) und 8 bis 10-reihig bei ausreichendem Abstand zur Bebauung (7,5 m) im Dreiecksverband anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1x1 m. Die Pflanzqualität der Sträucher beträgt min. Str. Zvw. Höhe: 100-150 cm.
Laubbäume II. Ordnung sind in Gruppen zu 2-5 Exemplaren in die Strauchpflanzung einzustreuen. Der Anteil der Bäume wird auf max. 25 % der Einzelpflanzen begrenzt. Der Pflanzabstand ist 2x2 m. Der Mindestabstand zwischen den einzelnen Gruppen liegt bei ca. 15 m. Die Pflanzqualität der Bäume beträgt min. Heister Zvw., Höhe 150-200 cm.
Der gehölzbegleitende Krautsaum ist auf einer Breite von mindestens 1-2 m zu entwickeln. Zur Pflege ist alle 2-5 Jahre eine Mahd im Spätsommer durchzuführen.
Folgende Arten sind bei der Pflanzung zu verwenden:
Sträucher:
Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Cornus sanguinea - Roter Hirtengiebel
Corylus avellana - Hasel
Cotoneaster monogyna/evigata - Weißdorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina - Hundrose
Rosa glauca - Hechtrose
Rosa gallica - Essigrose
Prunus spinosa - Schlehe
Sambucus nigra - Traubeneiche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Laubbäume II. Ordnung (Mindestgröße Bäume: 12-20 m):
Acer campestre - Feldahorn
Malus sylvestris - Wildpfefel
Pyrus communis - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
 - Stellplätze, Wege und Hofflächen sind, sofern Belange der Wasserwirtschaft oder von Behinderten nicht entgegen stehen, in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.
 - Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
 - Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen der Artenlisten 1-2 (Ziffer C 6) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m².
 - Abweichungen von den planungsrechtlich festgesetzten Pflanzstandorten für Laubbäume (vgl. Ziffer 13.2 der PlanzV) sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 5 m betragen. Die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.
 - Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

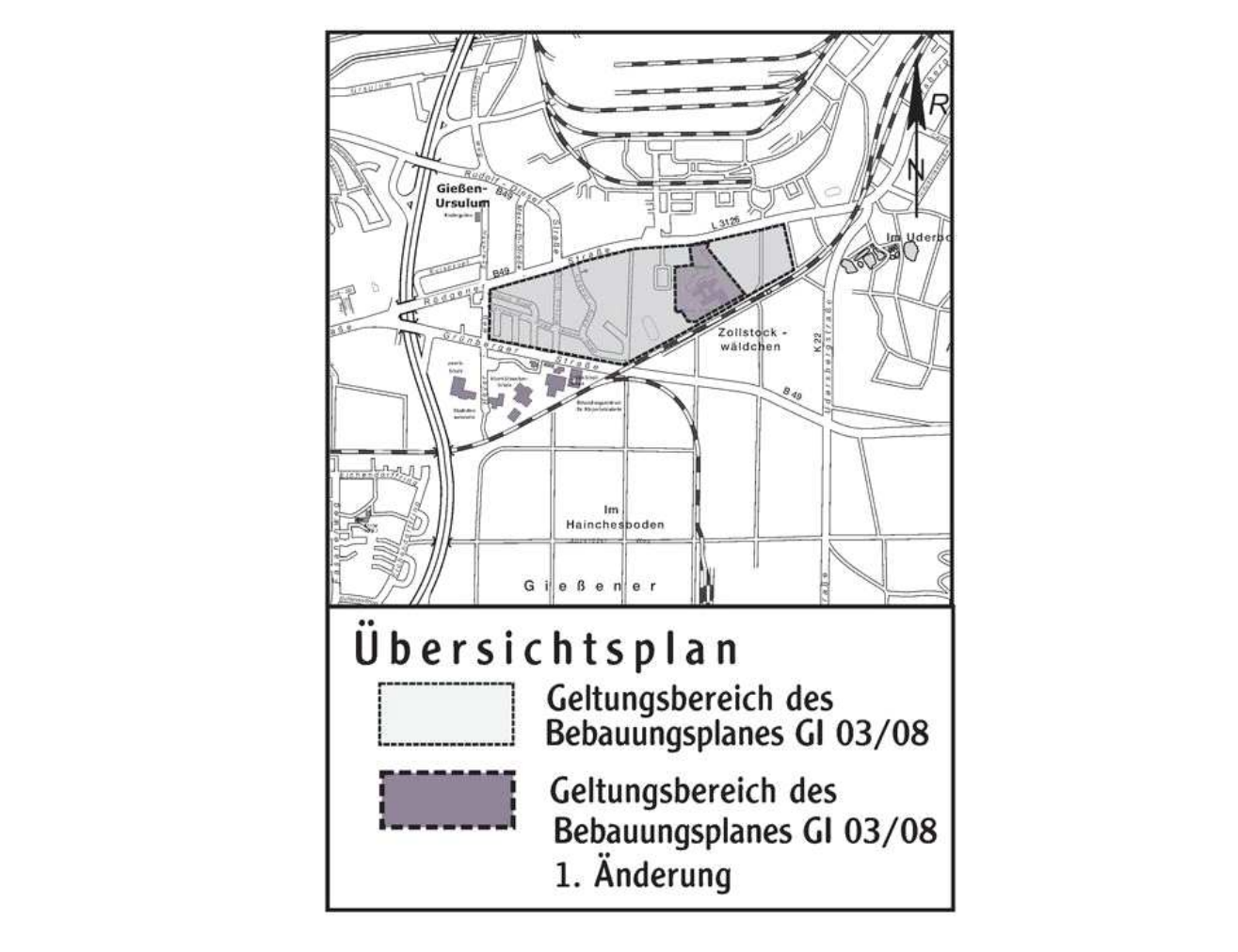
- B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 Satz 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
- Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - Zulässig sind Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 15° (alte Teilung) sowie Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung). Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Anbauten können mit abweichende Dachneigungen ausgeführt werden.
 - Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig. Auf Flachdächern mit einer Dachneigung von höchstens 5° (alte Teilung) sind aufgeständerte Solaranlagen nur zulässig, wenn diese entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden.
 - 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 Schnitthäcken oder Laubsträuchern zu begrünen.
 - Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zuzüglich nach innen abgewinkeltem Übergangsbereich und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.
- C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- 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 HWG).
 - Denkmalschutz**
Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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.
 - Kampfmittelbelastung**
Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodenmengenmäßige Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodengriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Entwässerungsanlagen**
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 139 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 „Regenwasserumsetzung“, die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwasserentsorgung der Stadt Gießen zu beachten.
- Schallschutz**
Im unmittelbaren nördlichen Anschluss an die Eisenbahnlinie wird eine Lärmbelastung oberhalb der anzulegenden Richtwerte erwartet. Für den Schallschutz sind daher bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehendem Aufenthalt von Personen dienen, geeignete und ausreichende Vorkehrungen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989), wie z.B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung zu treffen.
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen / Artenempfehlungen**

Artenliste 1 (Bäume):			
Aesolus hippocastanum - Kastanie	Prunus avium - Wildkirsche	Quercus robur - Stieleiche	Quercus petraea - Traubeneiche
Acer campestre - Feldahorn	Quercus robur - Stieleiche	Quercus petraea - Traubeneiche	Quercus petraea - Traubeneiche
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Tilia cordata - Winterlinde	Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Sorbus aria - Mehlbeere
Carpinus betulus - Hainbuche	Sorbus aria - Mehlbeere	Sorbus aucuparia - Eberesche	
Fraxinus excelsior - Esche			
Juglans regia - Walnuss			
Artenliste 2a (Sträucher):			
Cornus sanguinea - Roter Hirtengiebel	Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche	Rosa canina - Hundrose	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Corylus avellana - Hasel	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	
Cotoneaster monogyna - Weißdorn			
Cotoneaster monogyna/evigata - Weißdorn			
Artenliste 2b (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauergärten):			
Cornus mas - Kornelkirsche	Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin	Ribes sanguineum - Blau-Johannisbeere	Syringa vulgaris - Flieder
Buddeja davidii - Sommerflieder	Syringa vulgaris - Flieder	Spiraea bumalda - Sommerperspe	Weigela florida - Weigelle
Bauus sempervirens - Buchebaum	Hamamelis mollis - Zaubernuss	Hydrangea macrophylla - Hortensie	Mespilus germanica - Meisel
Deutzia hybrida - Deutzie			
Hamamelis mollis - Zaubernuss			
Hydrangea macrophylla - Hortensie			
Mespilus germanica - Meisel			
Artenliste 3 (Kletterpflanzen):			
Clematis montana - Clematis	Lonicera caprifolium - Gelblblatt	Polygornum aueritii - Kletternelterich	Wistaria sinensis - Blauregen, Glycine
Clematis-Hybriden	Wistaria sinensis - Blauregen, Glycine		
Hedera helix - Efeu			
Lonicera periclymenum - Wald-Gelblblatt			
Parthenocissus - Wilder Wein			
Quingqifolia			
Parthenocissus - Wilder Wein			
Tropaeolum 'Veitche'			

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM IN DER 'GIESSENER ALLGEMEINEN' UND IN DEM 'GIESSENER ANZEIGER'
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG PLANUNTERLAGEN ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG AUSGEWÄHLTER FACHMÄNTER VON
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM IN DER 'GIESSENER ALLGEMEINEN' UND IN DEM 'GIESSENER ANZEIGER'
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	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	

M. 1 : 1.000

Bebauungsplan
GI 03/08
„Marshall-Siedlung“
1. Änderung

Entwurf

Leitung: Auftraggeber: **Stadtplanungsamt Gießen**

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

Aufgestellt im Entwurf 30.05.2012
Geändert zum Satzungsbeschluss
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand