



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

<p><b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b></p> <p>Mischgebiet</p> <p><b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b></p> <p>Werteschilder</p> <p>z.B. 0,4 z.B. III z.B. 18m</p> <p>Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z)</p> <p>maximal zulässige Gebäudehöhe in m über Erdgeschoss-Rohfußboden</p> <p><b>3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b></p> <p>Baugrenze</p> <p><b>4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</b></p> <p>Zweckbestimmung: Schule</p> <p><b>5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b></p> <p>Straßenverkehrsfläche</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Parkfläche (privat)</p> <p><b>6. Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</b></p> <p>Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken</p>	<p><b>7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b></p> <p>Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportanlage</p> <p><b>8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)</b></p> <p>Flächen für Wald</p> <p><b>9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)</b></p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Entwicklungsziel: gestufter Waldrandaufbau</p> <p>Anpflanzung von Bäumen</p> <p>Erhalt von Bäumen</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p><b>10. Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p>
---	--

**RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltschutzgesetz (UVPG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. 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.

**2. 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 Dachbegrenzungslinie, bei Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung (alte Teilung) der oberste Abschluss der Außenwand. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.

**3. 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 überbauten Grundstücksflächen unzulässig.

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

**4.1** 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 lokalen Anpflanzungen von Laubbäumen sowie die Anlage eines vorgelagerten Krautsaums durchzuführen.

Die Strauchpflanzungen sind 2-reihig in Bereichen mit geringem Abstand zur Bebauung (7,5 m) und 3 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 Gehölz begleitende Krautsaum ist auf einer Breite von mindestens 1-2 m zu entwickeln. Zur Pflege ist alle 2-5 Jahre eine Mahd im Spätsommer durchzuführen.

Bei der Pflanzung sind Arten aus der folgenden Liste zu verwenden:

**Sträucher:**  
 Amelanchier ovalis - Felsenbirne  
 Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb  
 Corylus avellana - Hasel  
 Crataegus monogyna/brevigata - Weißdorn  
 Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster  
 Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche  
 Rosa canina - Hundrose  
 Rosa glauca - Hechtrose  
 Rosa galica - Essigrose  
 Prunus spinosa - Schlehe  
 Prunus padus - Traubenkirsche  
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
 Vitium opulus - Gewöhnlicher Schneeball

**Laubbäume II. Ordnung (Mittelgroße Bäume: 12-20 m):**  
 Acer campestre - Feldahorn  
 Malus sylvestris - Wildpfäfe  
 Pyrus communis - Wildbirne  
 Sorbus aucuparia - Eberesche  
 Sorbus aria - Mehlbeere

**4.2** Steilplätze, Wege und Hofflächen sind, sofern Belange der Wasserwirtschaft oder von Behörden nicht entgegenstehen, in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

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

**5.1** Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1-2 (Ziffer C 8) 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.

**5.2** Abweichungen von den planungsrechtlich festgesetzten Pflanzstandorten für Laubbäume (vgl. Ziffer 10.2 der PlanzV) sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 5 m betragen. Die Anzahl der in der Zeichnung festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

**5.3** Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen 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)**

**1. Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

**1.1** 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.

**1.2** 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.

**2. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Steilplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnithecken oder Laubsträuchern zu begrünen.

**3. 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, zusätzlich nach innen abgewinkeltem Übersteigern und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

**C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

**1. Belange des Forstes**

Die im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „gestufter Waldrandaufbau“ festgesetzte Fläche ist Wald i.S.d. § 1 Hess. Forstgesetz (HFG).

Es wird empfohlen etwaige Genehmigungsanforderungen gemäß HFG und bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen die Einwirkung von Naturgewalten (Baumfall) mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

**2. Artenschutz**

Der Bebauungsplan betrifft gemäß § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche relevante Vorkommen des Baumstumpfen und der Zaunrübe. Wenn die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht vorlaufend funktionsfähig hergestellt werden, sind Vorhaben nur nach einer vorherigen artenschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 45 Abs. 7 oder § 87 Abs. 2 BNatSchG zulässig. Eine Begründung der Durchführbarkeit der CEF-Maßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Gießen wird empfohlen.

**3. 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 WHG).

**RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Textliche Festsetzungen**

**4. Denkmalschutz**

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steinreste, Siedeleiste 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.

**5. Kampfmittelbelastung**

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingrenzenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmitteleumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersucht zu lassen.

**6. 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 „Regenwasserumsetzung“, die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassertsatzung der Stadt Gießen zu beachten.

**7. Schallschutz**

Im unmittelbar 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 vorübergehenden 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.

**8. Begründung der Grundstücksfreiflächen / Artenempfehlungen**

<b>Artenliste 1 (Bäume):</b>		
Aesculus hippocastanum - Kastanie	Prunus avium - Wildkirsche	
Acer campestre - Feldahorn	Quercus robur - Stieleiche	
Acer platanoides - Spitzahorn	Quercus petraea - Traubeneiche	
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Tilia cordata - Winterlinde	
Carpinus betulus - Hainbuche	Tilia platyphyllos - Sommerlinde	
Fraxinus excelsior - Esche	Sorbus aria - Mehlbeere	
Juglans regia - Walnuss	Sorbus aucuparia - Eberesche	
<b>Artenliste 2a (Sträucher):</b>		
Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	
Rosa canina - Hasel	Rosa canina agg. - Hundrose	
Crataegus monogyna - Weißdorn	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	
Crataegus baccata - Wolliger Schneeball	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	
<b>Artenliste 2b (blühende Ziersträucher / Arten aller Bauartgruppen):</b>		
Cornus mas - Kornelkirsche	Philadelphus coronarius - Fächer-Jasmin	
Buddleja davidii - Sommerflieder	Ribes sanguineum - Blau-Johannisbeere	
Buxus sempervirens - Buchsbaum	Syringa vulgaris - Flieder	
Deutzia hybrida - Deutzia	Spiraea bumalda - Sommerpiere	
Hamamelis mollis - Zaubernuss	Weigela florida - Weigela	
Hydrangea macrophylla - Hortensie	Rosa div. spec. - Rosen	
Mespilus germanica - Mispel		
<b>Artenliste 3 (Kletterpflanzen):</b>		
Clematis montana - Clematis	Lonicera caprifolium - Gelblieb	
Clematis hybridum - Clematis, Waldblau	Polygonum aubertii - Kletterkirsich	
Hedera helix - Efeu	Vis vitifera - Echter Wein	
Lonicera periclymenum - Wald-Gelblieb	Wisteria sinensis - Blauregen, Gyzine	
Parthenocissus - Wilder Wein		
quinquefolia - Wilder Wein		
Parthenocissus tricuspidata „Veltch“		

**ÜBERSICHTSPLAN**

**Übersichtsplan**  
 - Geltebereich des Bebauungsplanes GI 03/08  
 - Geltebereich des Bebauungsplanes GI 03/08 1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 23.02.2012.	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 28.04.2012 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 30.04.2012 BIS 11.05.2012 EINSCHLIESSLICH.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG AUSGEWÄHLTER FACHMÄNTER am 04.05.2012
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 27.06.2012	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURFORDNETENVERSAMMLUNG AM 29.06.2012 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 09.07.2012 BIS EINSCHLIESSLICH 10.08.2012 DURCHGEFÜHRT.	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 10.08.2012 DURCHGEFÜHRT.
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 10.08.2012 DURCHGEFÜHRT.	IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.
RECHTSKRÄFTIG SEIT	

M. 1 : 1.000

**Gießen**

Leitung: Auftraggeber: **Stadtplanungsamt Gießen**

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

Ausgestellt im Entwurf: 30.05.2012  
 Geändert zum Satzungsbeschluss: 06.09.2012  
 Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand

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