



PLANZEICHEN

<p>ZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung von 1990) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)</p> <p>II Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse, z.B. II 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4 0,7 Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,7 (als Höchstmaß) TH=5,0m maximal zulässige Traufhöhe FH=9,0m maximal zulässige Firsthöhe</p> <p>Baugrenzen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>▲ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>— Baugrenze</p> <p>Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>■ Straßenverkehrsflächen</p>	<p>■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsbenutzter Bereich Rad- u. Fußweg Wirtschaftsweg Müllabfuhr</p> <p>■ Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>■ Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage Zweckbestimmung: Verkehrsgrün</p> <p>■ Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>■ Fläche für Aufschüttungen</p> <p>■ Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>● Bäume zur Anpflanzung</p>	<p>● Bäume zur Anpflanzung mit Mindestanzahl</p> <p>■ Umgrenzung für Flächen mit Bindung für Bepflanzungen</p> <p>■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p>→ Firstrichtung</p> <p>■ Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</p> <p>— Leitungsrecht zu Gunsten der Mittelhessischen Abwasserbetriebe</p> <p>● Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets</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 Umweltverträglichkeitsprüfungs-gesetz (UVPG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen unzulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-21 BauNVO)

- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante (Schwellenpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen vor der Gebäudemitte auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite, bei senkrecht zur Erschließungsstraße stehenden Gebäuden auf der südlichen Seite.
- Grundflächenzahl (§ 16 und 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
Die zulässige Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,55 überschritten werden.

III. Stellung der baulichen Anlagen und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

- Die festgesetzte First- und Hauptbaukörperichtung ist zwingend einzuhalten. Untergeordnete Gebäudeteile sind ausnahmsweise auch mit einer anderen Ausrichtung zulässig.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen und Garagen ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Breite von höchstens 3,00 m zulässig.

IV. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. 12 Abs. 6 BauNVO)

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ist auf einem Baugrundstück 1 Stellplatz zulässig.
- Garagen sind nur mit einem Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3,00 m zulässig. Dies gilt nicht für Carports ohne geschlossene Wandscheiben.
- Nebenanlagen über 25,00 m² Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradstellanlagen.

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

- Im WA sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Anpflanzangebote sind auf den jeweiligen Anteil anrechenbar.
- Die Befestigung von Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Art und Weise zu erfolgen.
- Die Grünfläche am Wendehammer ist mit einer artreichen Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

VI. Zuordnung von Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

- Den einzelnen Bauflächen werden folgende Ausgleichsflächen zugeordnet:
 - Dem Baugrundstück Gemarkung Gießen, Flur 30, Nr. 105/1 werden die Flächen in der Gemarkung Rödgen, Flur 5, Nr. 148, 149 und 150 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn zugeordnet.
 - Dem Baugrundstück Gemarkung Gießen, Flur 30, 105/3 werden die Flächen in der Gemarkung Rödgen, Flur 5, Nr. 143+144 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn zugeordnet.
 - Dem Baugrundstück Gemarkung Gießen Flur 29, Nr. 87/1 werden die Flächen in der Gemarkung Rödgen, Flur 5, Nr. 129, 146 und 147 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn zugeordnet.
 - Dem Baugrundstück Gemarkung Gießen, Flur 29, 85/1 werden die Flächen in der Gemarkung Rödgen, Flur 5, Nr. 130 und 131 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn zugeordnet.
 - Den Verkehrsflächen werden die Flächen in der Gemarkung Rödgen, Flur 5, Nr. 174 und 175 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn zugeordnet.
- Auf den unter VI.1 bis VI.1.4 genannten Flächen wurden artreiche Feucht- und Glatthaldewiesen sowie extensiv genutzte Ackerflächen durch folgende Maßnahmen entwickelt:
 - Errichtung von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
 - Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung,
 - Flächenumwandlung Acker in Grünland,
 - Pflegemaßnahmen.
 Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

- In die zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche sind 4 Bäume (Arten siehe Artenliste IV 4) zu pflanzen. Der Rest der Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz/1,5 m². Die Errichtung von Nebenanlagen ist in der Fläche untersagt.
- Für die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind 3 x verpflanzte Hochstämmle mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu verwenden.
- Die zur Anpflanzung festgesetzten Baumstandorte können zur Anlage von Grundstückszufahrten oder Hausanschlussleitungen bis zu 5,00 m verschoben werden.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

I. Allgemeine Gestaltungsgrundsätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- Die Bebauung innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche bzw. deren Teilflächen mit festgesetzter Firstrichtung hat jeweils einheitlich als Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe zu erfolgen.
- Nebenanlagen, Sammelstellplätze und -garagen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind, bezogen auf die jeweils zugeordnete Hausgruppe, in gleicher Größe und Form zu errichten.

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

- Dachform und Dachneigung**
 - Bei Hauptgebäuden sind Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 30° - 45° (alte Teilung) zulässig. Innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche ist jeweils nur eine der oben genannten Dachformen mit gleicher Neigung zulässig.
 - Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig.
- Dacheindeckung**
Als Dacheindeckung bei geeigneten Dächern dürfen nur Materialien mit einem Reflexionsgrad < 50% und in den Farbtönen Rot oder Anthrazit verwendet werden. Innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche ist jeweils nur einer der oben genannten Farbtöne zulässig.
- Dachaufbauten**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachaufbauten oder -einschnitte mit einem maximalen Gesamtanteil von 1/3 der Traufhöhe bezogen auf die Summe der Traufungen des Gebäudes zulässig.
 - Die Höhe der Dachaufbauten darf die Firsthöhe nicht überschreiten.
 - Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

III. 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 Schmithecken oder Laubsträuchern zu begrünen.

IV. Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedigungen ausschließlich als Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Hecke darf mit einem offenen Zaun kombiniert werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Im Abstand von 5,00 m vom Fuß des Hochwasserschutzdeiches (Schnittpunkt der Geländeaufschüttung mit dem Deichkörper) ist das Anlegen oder Erweitern von Strauchpflanzungen und im Abstand von 10,00 m das Anlegen oder Erweitern von Baumpflanzungen unzulässig.

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

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über bedarfsgerecht dimensionierte Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.

D) Kennzeichnungen und Hinweise

- Kampfmittelbelastung**
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingetragene 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 untersuchen zu lassen.
- Geländeaufschüttung in den Baugebieten**
Im Bereich der festgesetzten Geländeaufschüttung wurde das anstehende natürliche Gelände nach Abtrag des Mutterbodens von einer Ausgangshöhe von 157,00 - 157,50 m ü.N.N. bis zu 1,50 m hoch mit geeignetem Material aufgeschüttet und zu Bauzwecken ordnungsgemäß verdichtet (Proctordichte: 95 - 98 %).

Geländeschnitt mit Aufschüttung und Festlegung der Grenze des Baugebietes (rot)

III. Wasserversorgung, Hochwasserschutz

- 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 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwasseratzung der Stadt Gießen zu beachten.
- Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verleitet oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).
- Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Lahn. Es wird empfohlen, die Oberante von Festfußböden von Aufenthaltsräumen sowie haustechnische Anlagen oberhalb einer Höhe von 159,25 m ü.N.N. zu errichten und Räume unterhalb dieser Höhe gegen anstehendes Druckwasser abzusichern, z.B. mit einer weißen Wanne.

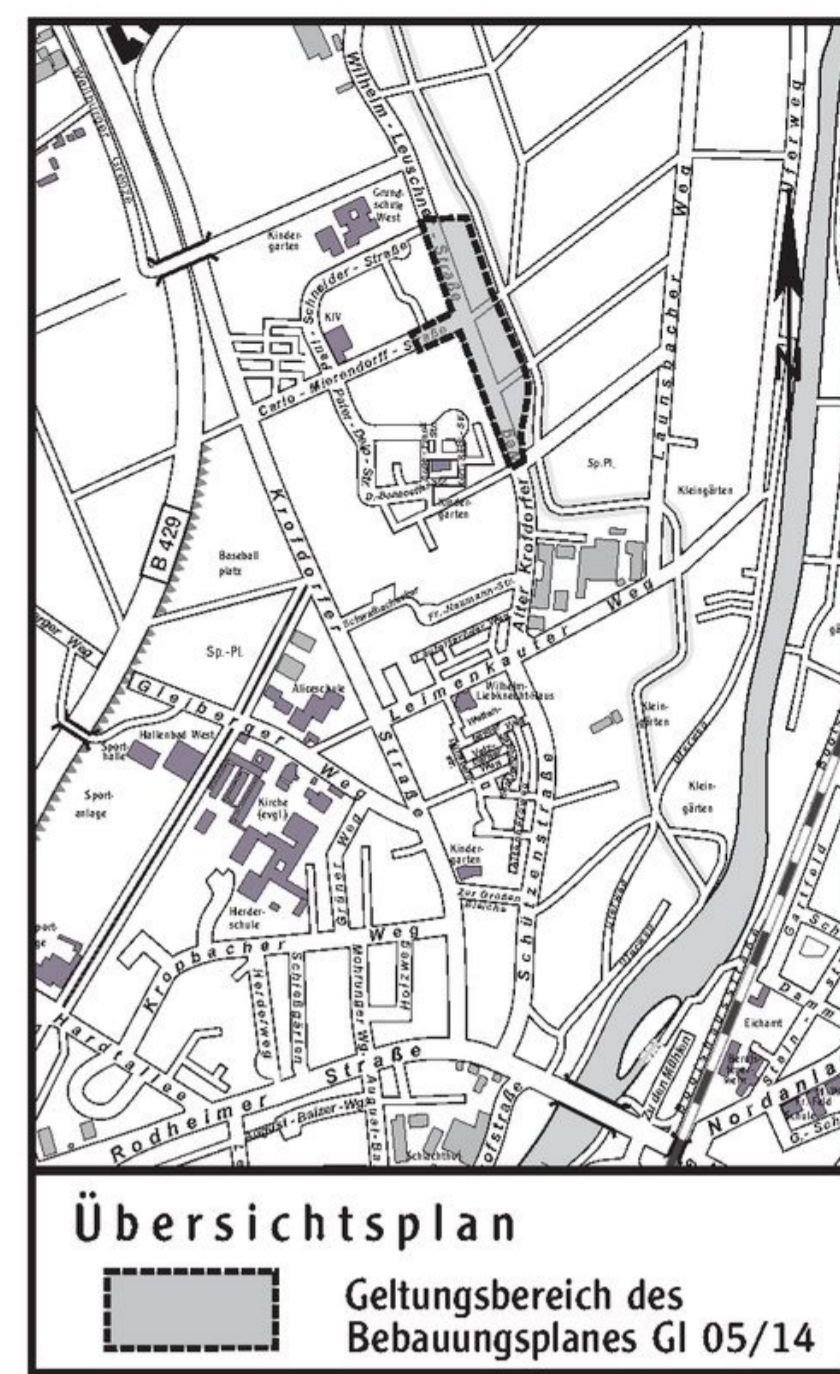
IV. Begrünung der Grundstücksflächen/Artenempfehlungen

Bäume	<i>Acer campestre</i> <i>Acer platanoides</i> <i>Acacia psuadguilatanus</i> <i>Alnus glutinosa</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Malus sylvestris</i> <i>Prunus avium</i> <i>Prunus padus</i> <i>Pyrus pyramis</i> <i>Quercus robur</i> <i>Salix alba</i> <i>Salix fragilis</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Ulmus caprifoliatminor</i> <i>Ulmus glabra</i> <i>Ulmus laevis</i>
Sträucher	<i>Cornus mas</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Crataegus monogyna</i> und <i>laevigata</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Ligustrum vulgare</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Rosa spec.</i> <i>Rhamnus frangula</i> <i>Salix cinerea</i> <i>Salix purpurea</i> <i>Salix triandra</i> <i>Salix viminalis</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Viburnum lantana</i> <i>Viburnum opulus</i>
Grünflächen	<i>Cornus mas</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Ligustrum vulgare</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Malus sylvestris</i> <i>Prunus padus</i> <i>Rhamnus frangula</i> <i>Rosa spec.</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Viburnum lantana</i> <i>Viburnum opulus</i>

Bepflanzung der Privatflächen im 10m-Schutzstreifen des Hochwasserschutzdeiches

Bäume	<i>Cornus mas</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Ligustrum vulgare</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Rosa spec.</i> <i>Rhamnus frangula</i> <i>Salix cinerea</i> <i>Salix purpurea</i> <i>Salix triandra</i> <i>Salix viminalis</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Viburnum lantana</i> <i>Viburnum opulus</i>
Sträucher	<i>Cornus mas</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Ligustrum vulgare</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Malus sylvestris</i> <i>Prunus padus</i> <i>Rhamnus frangula</i> <i>Rosa spec.</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Viburnum lantana</i> <i>Viburnum opulus</i>

ÜBERSICHTSPLAN UND VERFAHRENSVERMERKE



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM 16.06.2005	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 24.08.2011 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGERBEREITGELEGT VOM 20.08.2011 BIS 16.09.2011	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 19.08.2011 BIS 23.09.2011
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE N BIS EINSCHLIESSLICH DURCHGEFÜHRT.	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM BIS
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM	AUSGEFERTIGT AM
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.	IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM
RECHTSKRÄFTIG SEIT	



M. 1 : 1.000



Bebauungsplan
Nr. GI 05/14
Gebiet: " Wilhelm - Leuschner - Straße"
Entwurf

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Hn
Gezeichnet: Gg, Co

Aufgestellt im Vorentwurf: 01.04.2009
Geändert zum Entwurf: 29.08.2012
Geändert zum Satzungsbeschluss:
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand

Stand : September 2012