PLANZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Maß der baulichen Nutzung

- GR — Grundfläche
- OKmax. — maximale Gebäudeoberkante in m (Bezugspunkt vgl. textliche Festsetzungen)

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindertageseinrichtung
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier Sporthalle

Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Fläche für Sportanlagen; hier: Sportplatz und Multifunktionsgebäude
- Fläche für Sportanlagen; hier: Skateanlage

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- P — Parkfläche
- A — Aufenthaltsplatz
- F/R/A — Fuß-/ Radweg/ Andienung
- Rad- und Fußgängerbrücke über den Neuen Teich

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielbereich
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Wissenschaftsachse
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Quellgarten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen (Neuer Teich) / Graben
- Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Bäumen (Standortvorschlag, siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 6.1)
- Erhalt von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Rückbau vorhandener baulicher Anlagen

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche mit besonderem Nutzungszweck, Zweckbestimmung: Ausflugslokal

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
  Schutzgebiet: Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Lahn-Dill"

Kataster/Bemaßung

- 3/6 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Fahrbahn
- Gebäude (Bestand)

RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

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

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt ist für die Berechnung der Höhe

- der Kindertageseinrichtung die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der östlich angrenzenden Erschließungsstraße sowie
- des Ausflugslokals und des Multifunktionsgebäudes die Oberkante (Scheitelpunkt) des jeweils angrenzenden Erschließungsweges,

gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

2. Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Sportanlagen (Sportplatz) ist neben zweckentsprechenden baulichen Anlagen und Nutzungen ein Ballfangzaun mit einer maximalen Höhe von 6,0 m hinter dem Torbereich auf der Nordseite zu der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" und „Spielbereich" zulässig.

3. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Ausflugslokal

Zulässig ist ein Gebäude mit Räumen für eine gastronomische Nutzung einschließlich Außenbestuhlung und sanitärer Anlagen. Außerhalb des Gebäudes sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

4. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Parkanlage

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzten Fläche sind Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege sowie eine Feuerwehrzufahrt als Schotterrasen von der öffentlichen Parkfläche (Parkplatz der Theodor-Litt-Schule) zum Ausflugslokal zulässig.

4.2 Spielbereich

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielbereich" festgesetzten Fläche sind die Anlage einer Spiellandschaft sowie Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege zulässig.

4.3 Wissenschaftsachse

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wissenschaftsachse" festgesetzten Fläche sind Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege sowie Plätze zulässig, die dem Zugang zur Wieseckaue sowie der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit dienen. Zulässig ist ein Durchfahrtsbereich zur Verbindung des Festplatzes mit dem Badezentrum.

4.4 Quellgarten

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quellgarten" festgesetzten Fläche sind Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege und Aufenthaltsplätze zulässig, die dem Zugang zur Wieseckaue sowie der Erholungsnutzung für die Allgemeinheit dienen.

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

5.1 Zwischen der Röhrichtzone im Neuen Teich und der Fläche für ein Ausflugslokal ist ein Sichtschutz von mindestens 2,5 m Höhe zu errichten.

5.2 Im Bereich der mit K bezeichneten Röhrichtzone im Neuen Teich ist der Gehölzbestand (Birkenaufwuchs) durch die Anlage einer Röhrichtfläche zu ersetzen.

5.3 Zur Straßen-, Wege und Platzbeleuchtung sind ausschließlich Natrium-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.

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

6.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mindestens 73 Laubbäume zu pflanzen. Diese sind in ihrer Lage (Verortung) nicht gebunden. Die nach Nr. 6.4 und 6.5 anzupflanzenden Bäume sind mit anzurechnen.

6.2 Der Mindeststammumfang für neu zu pflanzende Einzelbäume beträgt 20-25 cm.

6.3 Innerhalb der Flächen des Plangebietes, die sich im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill" befinden, sind ausschließlich heimische Bäume mit gebietseigener Herkunft anzupflanzen.

6.4 Innerhalb der im Bebauungsplan mit Ausflugslokal bezeichneten Fläche sind mindestens 8 heimische Bäume mit gebietseigener Herkunft anzupflanzen.

6.5 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quellgarten" sind mindestens 6 Laubbäume anzupflanzen.

6.6 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.

7. Befristete Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der Fläche für Sportanlagen sind im Rahmen der 5. Hessischen Landesgartenschau Gießen ab Januar 2014 bis einschließlich Dezember 2014 temporäre Ausstellungsflächen und Veranstaltungsbühnen sowie sonstige zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

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

1. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Als Einfriedung der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten und Sporthalle), des Badezentrums Ringallee und der Fläche für Sportanlagen (Sportplatz und Multifunktionsgebäude) sind innerhalb des Plangebietes offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,0 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

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

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind innerhalb der jeweiligen Gebäude vorzusehen. Freistehende Abfallbehälter im Bereich der öffentlichen Grünflächen bleiben hiervon unberührt.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Landschaftsschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill". Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill" vom 06.12.1996 sind zu beachten.

2. Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der „Wieseck". Die Feststellung erfolgte mit Verordnung des Regierungspräsidiums Gießen vom 16.02.2005, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 15/2005, S. 1348. Für den Gesamtbereich des Überschwemmungsgebietes finden die gesetzlichen Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) Anwendung.

3. Uferrandstreifen

Für die teilweise tangierten Uferrandstreifen sind die gesetzlichen Regelungen der §§ 36, 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. §§ 22, 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu beachten.

4. 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). Anderenfalls ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln 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).

5. 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.

6. Kampfmittelbelastung

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

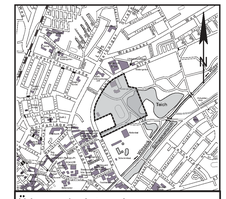
7. Altablagerungen

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Altablagerung „Trümmerschutt Ringallee". Diese ist unter dem Aktenzeichen 531.005.000-000.046 beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie erfasst. Abgelagert wurde hier Trümmerschutt der Stadt Gießen, der nach dem Zweiten Weltkrieg mittels einer Lorenbahn durch die Wiesenstraße in die damals noch weiter in das Stadtgebiet hereinreichende Wieseckaue verbracht wurde. Wegen vorgenommenen Geländeauffüllungen, kann es nicht ausgeschlossen werden, dass punktuelle Bodenbelastungen vorliegen. Aus diesem Grund ist im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen rechtzeitig zu beteiligen, um gegebenenfalls Auflagen zur Aushubüberwachung zu formulieren.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ÜBERSICHTSPLAN

8. 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 „Regenwassernutzung", die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.



VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 06.10.2011. GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 29.02.2012 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 01.03.2012 BIS 16.03.2012. GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 27.02.2012 BIS 23.03.2012. GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM BIS EINSCHLIESSLICH 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	

0 5 10 25 50 75m

M. 1 : 1.000

Gießen

Bebauungsplan
Nr. GI 01/34

„Wieseckaue"

Fassung zum Satzungsbeschluss

Leitung: Auftraggeber: **Stadtplanungsamt Gießen**

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

Aufgestellt im Vorentwurf:	24.02.2012
Geändert zum Entwurf	29.05.2012
Geändert zum Satzungsbeschluss	14.11.2012
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand	

IMAGE71 Z:\DATA\Giessen-20110315\BEBAUNGSPLAN\ WIESECKAUE.LEG