PLANZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- GE_E — Eingeschränktes Gewerbegebiet
- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet
- SO_{WA} — Sondergebiet, Zweckbestimmung: Verwaltung

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf

- Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier: Kindertageseinrichtung

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Bahnanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- P — Parkfläche und Überfahrt
- Vo/p — Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich / privat)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

Flächen für die Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- Zweckbestimmung Elektrizität (Umspannwerk)
- Zweckbestimmung Elektrizität (Heizwerk)

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

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

- Anpflanzung von Bäumen
- 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

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- St — Stellplätze
- Tg — Tiefgarage

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer und Nutzer der angrenzenden Grundstücke sowie dieser der Versorgungsträger zu belastende Fläche
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Pflanzachse
- Kampfmittelverdachtspunkt
- Werteschablone
  - WA | o | 0,4 | 0,8 | II | ED/ED
  - z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
  - z.B. 0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ)
  - z.B. 7,0 — Baumassenzahl (BMZ)
  - z.B. II — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z)
  - z.B. 181,5 / 183,5 HK/HM — maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü NN
  - PK — Plankarte
  - z.B. o — Bauweise (offen/abweichend)

Kataster/Bemaßung

- 114,4/5 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 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. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

1.2.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

1.2.2 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

1.3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur nicht wesentlich störende (mischgebietsverträgliche) Betriebe und Anlagen zulässig.

1.3.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.3 Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einem untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

1.3.4 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

1.4 Industriegebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einem untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.

1.5 Sondergebiet Verwaltung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Verwaltung" ($SO_{Verwaltung}$) sind Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

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

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

Oberer Bezugspunkt ist der obere Gebäudeabschluss.

2.2 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Wegen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 überschritten werden, sofern diese in einer Art und Weise befestigt werden, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht und die Überschreitung flächenmäßig durch die nach B 5 der textlichen Festsetzungen vorgeschriebene Dachbegrünung ausgeglichen werden kann.

2.2.2 Im Industriegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)

Die Tiefgaragengeschosse im Allgemeinen Wohngebiet sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes Verwaltung ist als abweichende Bauweise Grenzbebauung zulässig, sofern die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planzeichnung einer Grenzbebauung nicht entgegensteht.

4. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes beträgt die Mindesttiefe der Abstandsfläche zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück abweichend von § 6 Abs. 4 Satz 6 HBO 2,50 m.

5. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet Verwaltung sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

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

7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

7.2 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 2,0 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (zweireihig, Pflanzabstand von 1,0 m zwischen den Sträuchern) mit Arten der Artenliste 2a (C 8) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.3 Von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten zu pflanzender Bäume kann bis zu 10 m abgewichen werden. Die Pflanzachse ist dabei einzuhalten.

7.4 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der Flurstücke Nr. 114/3 und 114/7 sind zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer und Nutzer der angrenzenden Grundstücke eingetragen.

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

9.1 Zulässige Emissionskontingente

Hinsichtlich schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes sowie der an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden die überwiegend gewerblich geprägten Bereiche südlich der Bahnstrecke nach der maximal zulässigen Schallemission in einzelne Teilflächen gegliedert.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	$L_{EK,tags}$ in dB(A)/m^2	$L_{EK,nachts}$ in dB(A)/m^2
GI	64	49*
GE	60	45*
GE_e	57	42
$SO_{Verwaltung}$	55	40*

* Die Anwendung des Emissionskontingentes zur Nachtzeit wird dabei nur für die Wohnbebauung in den in diesem Bebauungsplan festgesetzten WA und MI-Gebieten sowie der nördlich/nordwestlich und nordöstlich vorhandenen sonstigen Wohnbebauung erforderlich.

Die Einhaltung der Geräuschkontingente erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691: 2006-12 - Geräuschkontingentierung. Die DIN 45691 kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden.

9.2 Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

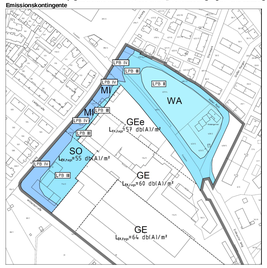
In den gemäß nachfolgender Übersichtskarte als Lärmpegelbereich III bzw. IV festgelegten Bereichen müssen die Fassadenteile (z.B., Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume von Gebäuden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 von November 1989 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise – für den Lärmpegelbereich III bzw. IV erfüllen.

Die Luftschalldämmung der Außenbauteile muss innerhalb des Lärmpegelbereiches III bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB und bei Büro- und Verwaltungsräumen erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB erreichen. Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB und bei Büro- und Verwaltungsräumen erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB betragen.

Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, an Fassaden orientiert sind, die dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet werden, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Übersichtskarte: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 unter „Freiflächenbedingungen" und zulässige Emissionskontingente


WA
MI
MI
GEe
$L_{EK,tags}$ 57 dB(A)/m²
SO
$L_{EK,tags}$ 55 dB(A)/m²
GE
$L_{EK,tags}$ 60 dB(A)/m²
GE
$L_{EK,tags}$ 64 dB(A)/m²
III
III
III