



**Zeichenerklärung**

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung von 1990)

<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete	<b>öffentlich</b>	Öffentliche Grünflächen		Hauptversorgungsleitung unterirdisch
<b>MI</b>	Mischgebiete		Parkanlage		Leistungs- und Gehrecht zugunsten OGE und ZMW
z.B. 0,5	Grundflächenzahl (GRZ) (als Höchstmaß)		Spontananlage/Sportplatz		Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
z.B. 0,8	Geschosflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß)	<b>privat</b>	Verkehrsräume		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)		Private Grünflächen		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Bauweise offen		Parkanlage		Nachrichtliche Übernahme
	Baugrenze		Sonstige Zweckbestimmung		Sportplatz
	Straßenverkehrsflächen		<b>Hundeschule</b>		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Erhaltung von Bäumen		
	Fuß und Radweg		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		
	Wirtschaftsweg		Nebenanlage		
	Buswendeschleife				
	Parkfläche				

**Rechtsgrundlagen Textliche Festsetzungen**

**Rechtsgrundlagen**  
Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNVO, die Planzeichenverordnung (PlanZV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HABatSchG), das Umweltschadenshaftungsgesetz (UmwSchHG), 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, §§ 4 und 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**

- Im allgemeinen Wohngebiet werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 6 bis 8 BauNVO allgemein sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

**II. Überbaubare Grundstücksflächen in den Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Abs. 2 Satz 3, Abs. 5 Satz 1 BauNVO)**

- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile und Garagen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von höchstens 3,50 m zulässig.
- Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 25 m³ sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

**III. Private und öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)**

- In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeschule und der öffentlichen Grünfläche Vereinsportanlage sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude und Nebenanlagen in der dafür festgesetzten Fläche bis zu einer Brutto-Grundfläche von 200 m² zulässig. Gebäude dürfen nur über ein Geschoss verfügen und nicht höher als 4,00 m sein. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der vorhandenen Erschließung vor der Grünfläche. Oberer Bezugspunkt ist die oberste Dachbegrenzungsfläche.
- In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsschule sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude, Nebenanlagen und (Ab)Stellplätze bis zu einer Gesamtgröße von 200 m² Brutto-Grundfläche zulässig. Gebäude dürfen nur über ein Geschoss verfügen und nicht höher als 4,00 m (Höhenbezugspunkt siehe II. 1) sein.
- In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitanlagen sind Gebäude bis zu einer Größe von 30 m³ umbaubarer Raum ohne Toiletten oder Feuerstellen zulässig, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden dürfen.

**IV. 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, im MI mindestens 25 % der Grundstücksfläche (Gesamtfläche des Baugrundstückes) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Die Befestigung von Stellplätzen hat in wasserundurchlässiger Art und Weise zu erfolgen.
- Die Dachfläche von Gebäuden der Verkehrsschule sind extensiv oder in einfacher Form intensiv zu begrünen.

**V. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

- Die Fläche der Verkehrsschule ist an den Rändern mit einer mindestens 3 m breiten Gehölzpflanzung zu versehen. Dabei sind mindestens 25 Bäume gemäß Artenliste siehe C VI zu setzen (bevorzugt an die Nord- und Westseite der Fläche und außerhalb der Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen).

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

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

- Dachform und Dachneigung**
  - Bei Hauptgebäuden sind Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Neigung von 30° - 45° (alle Teilung) zulässig.
  - Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden und untergeordnete Anbauten können mit abweichenden Dachneigungen ausgeführt werden.
- Dacheindeckung**  
Als Dacheindeckung bei geeigneten Dächern dürfen nur Materialien mit einem Reflexionsgrad < 50% und in den Farbtönen rot oder anthrazit verwendet werden.
- Dachaufbauten**
  - Die Länge von Dachaufbauten oder -einschnitten darf im allgemeinen Wohngebiet höchstens 1/3 der Gesamtlänge der traufseitigen Außenwände eines Gebäudes betragen.
  - Die Höhe der Dachaufbauten darf die Firsthöhe nicht überschreiten.
  - Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind unzulässig.

**II. 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 Altpflanzungen mit Schnitthäcken oder Laubsträuchern zu begrünen.

**III. Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- Im allgemeinen Wohngebiet sind zur Krottdorfer Straße hin ausschließlich offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Im Mischgebiet sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- In den Grünflächen sind Einfriedigungen nur als offene Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m oder als Hecken zulässig.

**C) Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)**

**I. Denkmalschutz**  
Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skeletreste 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.

**II. Kampfmittelbelastung**  
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden 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.

**III. Wasserwirtschaft**  
Gemäß § 3 Abs. 5 der städtischen Abwasseratzung (2013) i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG ist von Dachflächen > 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 1.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.  
Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, versiebt 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).

**IV. Altlasten und Bodenschutz**  
Im Bereich der Baugrundstücke Krottdorfer Straße 123 - 125 (Mischgebiet) sowie des unbebauten Grundstückes Gemarkung Gießen, Flur 33 Flurstück 13/11, befindet sich ein Altstandort einer Gärtnerei. Laut Auskunft des Amtes für Umwelt und Natur der Stadt Gießen stehen diesbezügliche eventuelle Umwelteinwirkungen den festgesetzten bzw. vorhandenen Baugebieten aufgrund durchgeführter Bodenuntersuchungen und erteilter behördlicher Genehmigungen nicht entgegen. Informationen über die Begutachtung von baulichen Änderungen oder Aushubarbeiten usw. sind beim Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen erhältlich.

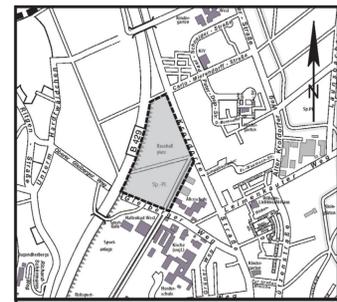
**V. Istzustand im Bereich der öffentlichen Grünflächen**  
Bauvorhaben, jegliche bauliche Veränderungen und sonstige Einwirkungen im Bereich der im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Leitungsstrassen sind mit folgenden Betreibern bzw. den jeweiligen Rechtsnachfolgern abzustimmen:  
• DN 200 Ferngasleitung Nr. 11/41/1 der Open Grid Europe GmbH mit Betriebskabel, Zuleiter und einer Schutzstreifenbreite von 10,50 m (westlich 6,50 m und östlich 4,00 m von der Leitungssache); PLEDoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen,  
• DN 600 Trinkwasserhauptleitung Nr. 2.7 mit Nachrichtenkabel und einer Schutzstreifenbreite von 8,00 m (jeweils 4,00 m beidseits der Leitungssache); Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke, Postfach 111420, 35359 Gießen.

**Textliche Festsetzungen**

**VI. Artenempfehlungen zur Begründung**

<b>Bäume</b>	Acer campestris
Feldahorn	Acer platanoides
Spitzahorn	Acer pseudoplatanus
Bergahorn	Alnus glutinosa
Schwarz-/Roterle	Carpinus betulus
Handbuche	Fraxinus excelsior
Eiche	Malus sylvestris
Holzahorn	Prunus avium
Vogelkirsche	Prunus pedunculata
Traubeneiche	Prunus pyramidalis
Wildbirne	Quercus robur
Stieleiche	Salix alba
Silberweide	Salix fragilis
Brdweide	Tilia cordata
Wirtelweide	Ulmus campestris/minor
Feldahorn	Ulmus glabra
Bergulme	Ulmus laevis
Flatterulme	Ulmus laevis
Schwarz-Weißdorn	Ulmus laevis
<b>Sträucher:</b>	
Roter Hirtenegel	Cornus sanguinea
Hornstrauch	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna und laevigata
Plattföhren	Eurostymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hindrose	Rosa canina
Grasweide	Salix alba
Pappulweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Echter Schneeball	Viburnum opulus

**Übersichtsplan**



**Übersichtsplan**  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 05/20

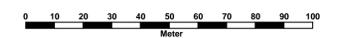
**VERFAHRENSVERMERKE**

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 06.10.2011	<b>BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER UNTERSUCHUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 26.05.2012 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"</b>
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BÜRGERMEISTERIN	BÜRGERMEISTERIN
<b>FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG</b> VOM 04.06.2012 BIS 21.06.2012	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFF. BELANGE</b> VOM 06.06.2012 BIS 12.07.2012
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BÜRGERMEISTERIN	BÜRGERMEISTERIN
<b>ENTWURFSBESCHLUS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 06.09.2012	<b>BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 08.09.2012 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"</b>
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
<b>OFFENLEGUNG</b> IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 17.09.2012 BIS EINSCHLIESSLICH 19.10.2012 DURCHFÜHRT.	<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> VOM 13.09.2012 BIS EINSCHLIESSLICH 19.10.2012 DURCHFÜHRT.
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BÜRGERMEISTERIN	BÜRGERMEISTERIN
<b>SATZUNGSBESCHLUS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 06.09.2012	<b>AUSGEFERTIGT AM</b>
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BÜRGERMEISTERIN	BÜRGERMEISTERIN

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.

RECHTSKRÄFTIG SEIT

**M. 1 : 1.000**



**Bebauungsplan**  
**Nr. GI 05/20**  
**Gebiet: " Gleiberger Weg "**

**SATZUNGSBESCHLUS**  
Für das Gebiet zwischen Gleiberger Weg, B429, Krottdorfer Straße und dem Fußweg entlang der West- stadt- Entwässerung

Stadtplanungsamt Gießen  
Bearbeitet: Hn Gezeichnet: Ge  
Stand: März 2013  
Aufgestellt im Vorentwurf:  
Geändert zum Entwurf:  
Geändert zum Satzungsbeschluss:  
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand