

Planzeichen	
1. Nutzungsschablone	
	Art der Nutzung
	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
	Bauweise
	Dachform
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 9 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)	
	Fläche für ein Parkhaus oder eine Garagenanlage
	Mischgebiete (mit Nummerierung)
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)	
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0,3	Geschoßflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß)
4. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
o/a/g	Bauweise (offen / abweichend / geschlossen)
FD/PD	Flachdach/Pultdach
	Baugrenze
	Baulinie
5. Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)	
	Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:	
	Schule
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
	Schulsportanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche
	Kleinspielfeld mit Sandgrube und Kugelstoßfeld
	Laufbahn (100m Länge)
6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fußgängerbereich/Quartiersplatz
	Parkflächen
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)	
	Baumerhaltung
8. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Stellplätze
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Einfahrtbereich
	Mit einem Fahrrecht zu belastende Fläche
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
9. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	
	Rückbau Nebenanlagen

Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG), 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 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)**
- In den festgesetzten Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, sind unzulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In den Mischgebieten können Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist.
- 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)**
- Auf der Fläche für ein Parkhaus oder eine Garagenanlage muss an die rückwärtige Grundstücksgrenze angebaut werden.
 - Für das Mischgebiet MI 5 wird eine halbhohe Bauweise festgesetzt.
- 3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
Die Belastung der Grundstücksfläche im Mischgebiet MI 1 mit Fahrrechten erfolgt zugunsten der Stadt Gießen oder deren Rechtsnachfolger.
- 4. Maßnahmen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
- Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Sollte ein Baum abgängig sein, ist als Ersatz ein neuer großkroniger Baum gemäß Artenliste C.5 zu pflanzen.
 - Mindestens 10 % der Grundstücksfläche von Baugrundstücken ist zu begrünen (geeignete Arten siehe C.5).
 - Mindestens 50 % der Dachflächen sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind betriebstechnische Aufbauten.

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

- 1. Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Flachdächer sind mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung) zulässig, Pultdächer sind mit einer Neigung von 5° bis 15° (alte Teilung) zulässig.
 - Wird die Dachneigung von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf diese höchstens 5° (alte Teilung) betragen.
 - Stark reflektierende Materialien für die Dacheindeckung sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- 2. Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- Auf Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung) darf die gesamte Grundfläche von haustechnischen Dachaufbauten maximal 10% der Dachfläche betragen. Dachaufbauten müssen gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses allseitig um mindestens 1,5m zurückgesetzt sein. Haustechnische Aufbauten auf geneigten Dächern sind unzulässig.
 - Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig. Auf Flachdächern mit einer Dachneigung von höchstens 5° (alte Teilung) sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn diese entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden.
- 3. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**
- Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig.
 - Werbeanlagen oberhalb der Dachbegrenzungskante bzw. oberhalb des oberen Abschlusses der Außenwand und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht weiter als 0,50 m hervorragen.
 - Die Ansichtfläche aller Werbeanlagen darf 3% der Fläche der Außenwand, vor der sie aufgestellt oder an der sie angebracht sind, nicht übersteigen.
- 4. Abfall- und Wertstoffbehälter**
Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen nicht einsehbar sind.

Textliche Festsetzungen

- 5. Grundstückseinfriedungen**
- In den Mischgebieten sind zum öffentlichen Raum hin Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
 - Maschendrahtzäune und Stahlgitterzäune sind mit einer Hecke zu begrünen.

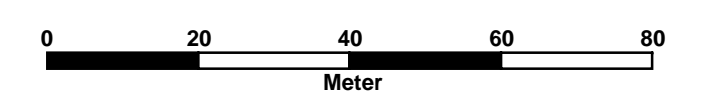
C) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 1. Altlasten**
Informationen zu den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind bei dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sowie dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, erhältlich.
- 2. Niederschlagswasser**
Gemäß § 3 Abs. 5 der städtischen Abwasserersatzung (2013) i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG ist von Dachflächen > 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwasseranlagensystemen 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, verrieselt 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).
- 3. Bodendenkmäler**
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. 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.
- 4. Kampfmittelbelastung und -räumung**
Der Prangelungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4,00 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

5. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Großkronige Bäume:	Klein- und mittelkronige Bäume:
Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Betula pendula (Sandbirke)
Fagus sylvatica (Buche)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)	Salix caprea (Salweide)
Quercus robur (Stieleiche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)	Ulmus carpinifolia (Feldulme)
Ulmus glabra (Bergulme)	
Sträucher:	Kletterpflanzen:
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Waldrebe (Clematis spec.)
Corylus avellana (Hasel)	Efeu (Hedera helix)
Crataegus spec. (Weißdorn)	Hopfen (Humulus lupulus)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Geißblatt (Lonicera spec.)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)	Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	Wilder Wein (Parthenocissus spec.)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)	Weinrebe (Vitis vinifera)
Carpinus betulus (Hainbuche)	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	

VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.12.2012 GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 22.12.2012 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT VOM 08.04.2013 BIS 16.04.2013 GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 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 DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM BIS EINSCHLIESSLICH DURCHFÜHRT 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	



M. 1 : 1.000



Bebauungsplan

Nr. 33 a 1. Änderung

Gebiet: "Rodtberg" 1. Änderung
Teilgebiet : "Reichenberger Straße"

Entwurf

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Me
Gezeichnet: Ge, Co
Stand: Mai 2013

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