



PLANZEICHEN

<p>ZEICHNERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung von 1990)</p> <p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (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 Geschosflächenzahl (GFZ), z.B. 0,7 (als Höchstmaß) TH=5,0m maximal zulässige Traufhöhe FH=0,0m 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</p> <p>Verkehrsberuhigter Bereich</p> <p>Raf Rad- u. Fußweg W Wirtschaftsweg M 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</p> <p>Zweckbestimmung: Parkanlage</p> <p>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>10 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 Baugebietes</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 Umweltschutzgesetz (UwSchG), das 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)
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 festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen vor der Gebäudemitte auf der Erschließungsstraße zugewandten Seite, bei senkrecht zur Erschließungsstraße stehenden Gebäuden auf der südlichen Seite.
- Grundflächenzahl (§ 18 Abs. 1 und 2 Nr. 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 Firstrichtung bezieht sich auf Gebäude der Hauptnutzung. Für untergeordnete Gebäudeteile ist ausnahmsweise eine andere Ausrichtung zulässig.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile 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.
- Nebenanlagen über 25,00 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und 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 anzurechnen.
- Die Befestigung von Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Art und Weise zu erfolgen.
- Die Grünfläche am Wendehammer ist mit einer artenreichen 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 die Flächen in der Gemarkung Rödgen, Flur 5, Nr. 148, 149 und 150 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn;
 - dem Baugrundstück Gemarkung Gießen, Flur 30, 105/3 die Flächen in der Gemarkung Rödgen, Flur 5, Nr. 143+144 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn;
 - dem Baugrundstück Gemarkung Gießen Flur 29, Nr. 87/1 die Flächen in der Gemarkung Rödgen, Flur 5, Nr. 129, 146 und 147 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn;
 - dem Baugrundstück Gemarkung Gießen, Flur 29, 85/1 die Flächen in der Gemarkung Rödgen, Flur 5, Nr. 130 und 131 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn;
 - den Verkehrsflächen die Flächen in der Gemarkung Rödgen, Flur 5, Nr. 174 und 175 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn.

- Auf den unter 1.1 bis 1.4 genannten Flächen wurden artenreiche Feucht- und Glatt-halferwiesen 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 der zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche sind 4 Bäume (Arten siehe Artenliste IV 4) zu pflanzen. Der Rest der Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzfläche beträgt 1 Gehölz/1,5 m². Die Errichtung von Nebenanlagen ist unzulässig.
- Als zur Anpflanzung bestimmte Bäume sind 3 x verpflanzte Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu verwenden.
- Die Standorte der zur Anpflanzung bestimmten Bäume können zur Anlage von Grundstückszufahrten oder Hausanschlüssen bis zu 5,00 m verschoben werden.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsrichtlinien (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 oder Doppelhaus im Nordabschnitt und als Doppelhaus oder Hausgruppe im Südabschnitt zu erfolgen.
- Nebenanlagen, Sammelstellplätze und -garagen innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen 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
 - bei Einzel- oder Doppelhäusern Sattel- und Pultdächer mit einer Neigung von 30° - 45° (alle Teilung) und
 - bei Hausgruppen Flachdächer oder Pultdächer bis zu einer Neigung von 5° (alle 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 anpassen, auch Dächer mit geringerer Dachneigung zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dachaufbauten**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachaufbauten oder -einschnitte mit einem maximalen Gesamtanteil von 1/3 der Traufhöhe bezogen auf die Summe der Traufhöhen 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 Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen.

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

- Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen ausschließlich als Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Hecke darf mit einem offenen Zaun ohne Durchlässe anzulegen.
- Einfriedung der östlichen Grundstücksgrenzen zum Hochwasserschutzdeich hin ist durchgehend eine Einfriedung als 1,20 m hoher offener Zaun ohne Durchlässe anzulegen.

V. Begrünung von Stellplätzen und Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO i.V.m. § 49 Abs. 1 HWG)

- Auf privaten Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein Laubbäum zu pflanzen. Jeder Laubbäum muss über eine unversiegelte Baumbelke mit einer Mindestbreite von 1,50 m und einer Mindestfläche von 6,00 m² verfügen.
- Im Abstand von 5,00 m vom Fuß des Hochwasserschutzdeiches (Schnittpunkt der Geländeaufschüttung mit dem Deichkörper) ist das Anlegen und Erweitern von Strauchpflanzungen und im Abstand von 10,00 m das Anlegen oder Erweitern von Baumpflanzungen unzulässig.

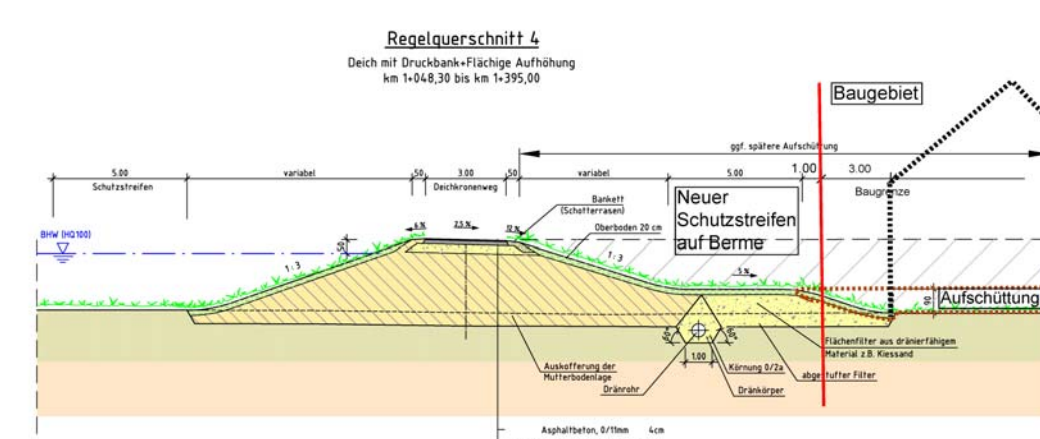
C) Kennzeichnungen und Hinweise

I. 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.

II. 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 geeigneten Material aufgeschüttet und zu Bauzwecken ordnungsgemäß verdichtet (Proctordichte: 95 - 98 %, Verformungsmodul: E_v? 45 MN/m²).



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

III. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

- Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwasserentsorgung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Eintrag und Bedarf zu bauseitigen Regenwasserutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind unbeabsichtigte Hängefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

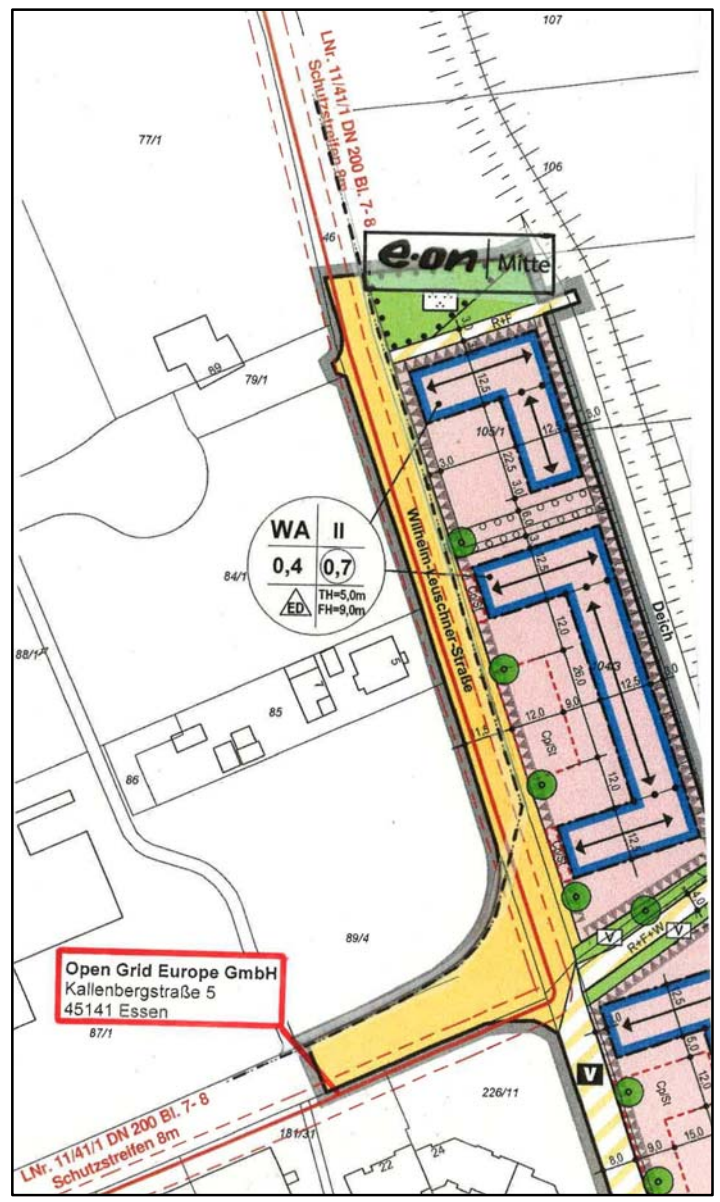
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung wird auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN 1989 'Regenwasserentwertung', das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser' der Dt. Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA, April 2005) sowie die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und die Euronormen EN 12050 und EN 752 verwiesen.

- 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).

- Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb des Hochwasserrisikogebietes der Lahn. Es wird empfohlen, die Oberkante von Fertigfußböden 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. Leitungsstrassen im Mangelungsbereich

Im räumlichen Geltungsbereich verlaufen innerhalb einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche die in der Abbildung dargestellten Fernleitungen einschließlich ihrer Schutztriften. Die Vorschriften zum Leitungsschutz, z.B. für Baumpflanzungen, werden berücksichtigt.



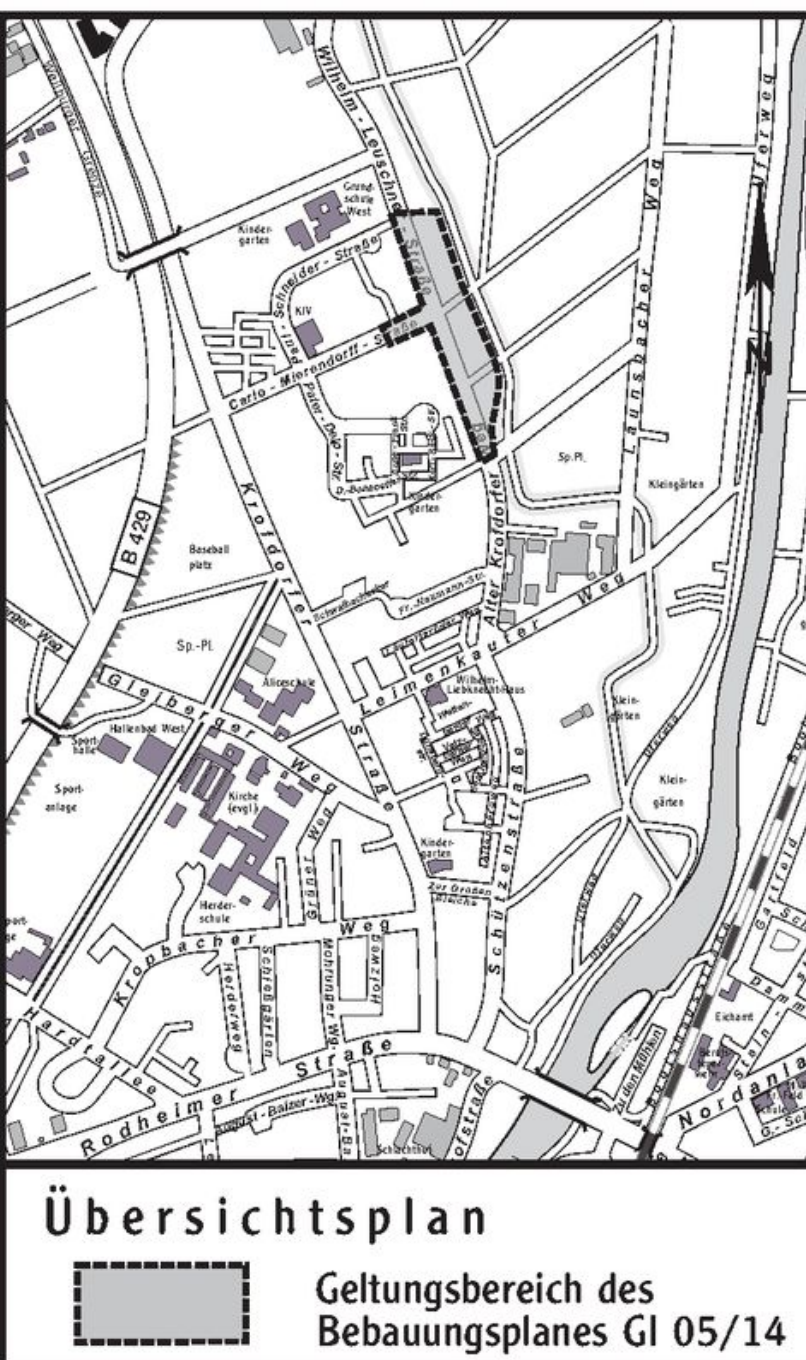
Ferngasleitung Nr. 11/411 DN 200, Open Grid Europe GmbH (rot)
FM-Kabel (Strom), E.ON Mitte AG (schwarz)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

V. Begrünung der Grundstücksflächen/Artenempfehlungen

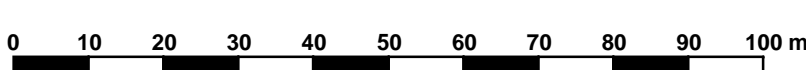
- Bäume**
- Feldahorn
 - Acer platanoides
 - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus
 - Bergahorn
 - Alnus glutinosa
 - Schwarz-Platan
 - Carpinus betulus
 - Hainbuche
 - Fraxinus excelsior
 - Esche
 - Malus sylvestris
 - Holzahorn
 - Prunus avium
 - Vogelkirsche
 - Prunus padus
 - Wildbirne
 - Pyrus pyracantha
 - Stieleiche
 - Quercus robur
 - Silberweide
 - Salix alba
 - Brechweide
 - Salix fragilis
 - Winterlinde
 - Tilia cordata
 - Feldulme
 - Ulmus campestris
 - Bergulme
 - Ulmus glabra
 - Flatanulme
 - Ulmus laevis
- Sträucher**
- Kornelkirsche
 - Roter Hahnenklee
 - Hasel
 - Weißdorn
 - Pflaumenkirsche
 - Liguster, Rainweide
 - Rote Heckenröschen
 - Wildrosen in Sorten
 - Faulbaum
 - Grasweide
 - Salix cinerea
 - Purpurweide
 - Salix purpurea
 - Mandelweide
 - Salix hlandta
 - Korbweide
 - Salix viminalis
 - Schwarzer Holunder
 - Wolliger Schneeball
 - Echter Schneeball
- Bepflanzung der Privatflächen im 10m-Schutzreifen des Hochwasserschutzdeiches**
- Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Roter Hahnenklee
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Euonymus europaeus
 - Ligustrum vulgare
 - Lonicera xylosteum
 - Salix purpurea
 - Salix hlandta
 - Rhamnus frangula
 - Rosa spec.
 - Sambucus nigra
 - Viburnum lantana
 - Viburnum opulus

ÜBERSICHTSPLAN UND VERFAHRENSVERMERKE



VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG 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
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR ENSICHTNAHME DER BÜRGERBEREITGELEGT VOM 29.08.2011 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
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 22.11.2012	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 24.11.2012 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 04.12.2012 BIS ENDSCHLIESSLICH 11.01.2013 DURCHFÜHRT.	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 30.11.2013 BIS 11.01.2013
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM	AUSGEFERTIGT AM
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANT GEMACHT.	IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
RECHTSKRÄFTIG SEIT	

M. 1 : 1.000



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

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Hn
Gezeichnet: G6, Co, Ge
Stand: August 2013

Aufgestellt im Vorentwurf: 01.04.2009
Geändert zum Entwurf: 16.10.2012
Geändert zum Satzungsbeschluss:
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand