



**Zeichenerklärung**  
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Mischgebiet
  - Gewerbegebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - Werteschablone
  - z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
  - z.B. 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
  - z.B. III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z)
  - z.B. 17,6,0 Gebäudehöhe in m über NN
  - 3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Baugrenze
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - Anpflanzung von Bäumen
  - Erhalt von Bäumen
  - 5. Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
    - St1 Stellplätze
    - Tg Tiefgarage
  - Pflanzachse
  - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Stadtgrundkarte Giessen, Stand: 11/2012
  - 119/2 Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Fahrbahn
  - Gebäude (Bestand)
  - Höhepunkt in m über NN

**RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesdenkmalgesetz (BnatschG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

**Textliche Festsetzungen**

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Mischgebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)
    - 1.1.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
    - 1.1.2 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.
  - 1.2 Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)
    - 1.2.1 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Davon ausgenommen ist die Einrichtung von Verkaufsfächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeitenden Betriebe, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
    - 1.2.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
    - 1.2.3 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 

Die zulässige Grundfläche darf im Gewerbegebiet durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,9 überschritten werden.
  - 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 

Die maximalen Gebäudehöhen sind in m ü NN angegeben. Oberer Bezugspunkt bei Flachdächern mit einer Neigung bis zu 5° ist die Oberkante der Außenwandscheibe, ansonsten die Traufe. Traufe ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzten Höhen dürfen durch Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, um höchstens 4,00 m überschritten werden.
  3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 

Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgelegten Flächen zulässig.
  4. 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.
  5. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
    - 5.1 Im Gewerbegebiet sind mindestens 10 % und im Mischgebiet mindestens 15 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
    - 5.2 Auf Dächern mit einer Neigung bis zu 5° sind in mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Aufbausärke ist in einer Höhe von mindestens 8-10 cm vorzunehmen, der Aufbausarkel muss mindestens 0,3 betragen. Die extensiv zu begründende Dachfläche kann bei Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf dem Dach um die Fläche verringert werden, die von diesen Anlagen in Anspruch genommen wird.
    - 5.3 Im Grundstücksbereich entlang des Schiffenberger Weges ist ein mindestens 2,0 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und mit heimischen Sträuchern sowie alle 10,0 - 12,0 m mit hochstämmigen Bäumen der Artenliste C 7 mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm im Abstand von 1,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zu bepflanzen.
    - 5.4 Von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten zu pflanzender Bäume kann bis zu 10 m abgewichen werden. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Pflanzachse mit 2,5 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist dabei einzuhalten.
    - 5.5 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

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

1. Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
  - 1.1 Auf Flachdächern mit einer Neigung von bis zu 5° sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudefußwand einhalten, der mindestens so groß ist, wie die Höhe der Anlage. Auf Dächern mit einer Neigung von über 5° sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
  - 1.2 Die Verwendung glänzender Materialien zur Dacheindeckung mit einem Reflexionsgrad von mehr als 50 % ist unzulässig.
  - 1.3 Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 10 % beschränkt und ein Abstand vom Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhaut von mindestens 3,0 m eingehalten wird.
2. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
  - 2.1 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Mit Ausnahme von Werbefahrten dürfen Werbeanlagen nur an Gebäuden angebracht werden. Sind mehrere werberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.
  - 2.2 Werbeanlagen dürfen nicht höher als 2,0 m und nicht länger als 3/10 der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein. Werbeanlagen sind nur bis 1,0 m unter der Außenwandoberkante zulässig.
  - 2.3 Am Schiffenberger Weg darf auf einem Grundstück je 15 m der anliegenden Grundstücksgrenze eine Werbefahne errichtet werden. Eine Gruppierung der Standorte für Werbefahrten ist zulässig. Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 8,0 m nicht überschreiten.
3. 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 und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzusichern.
4. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 

Zulässig sind offene Einfriedungen in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen, die jeweils dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen sind.

**C) Kennzeichnungen und Hinweise**

1. Verwertung von Niederschlagswasser
 

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind von dem 01.01.2013 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).

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

2. 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. 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.
3. Kampfmittelbelastung
 

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

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwasserentzug', die Euronorm EN 12058 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Giessen zu beachten.
5. Altlastenverdachtsflächen
 

Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen besteht aufgrund der Vermutung der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen. Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung können gegebenenfalls umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden. Auf den gekennzeichneten und im Altflächenkataster des Landes Hessen aufgeführten Grundstücken sind sämtliche Aushubarbeiten generell fachgutachterlich zu überwachen. Vorgeplante lokale Verunreinigungen sind im Zuge der Baumaßnahmen zu sanieren. Bei allen Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Giessen und ggf. das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BldSchG, Bauvorantrag vom 02.08.2012). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur 'Entsorgung von Baubrüfen' (Baubrüfen) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.
6. Artenschutz
  - 6.1 Der Bebauungsplan betrifft gemäß § 44 BnatSchG artenschutzrechtliche relevante Vorkommen der Zweifelfledermaus und des Hausperlings. Wenn die im Artenschutz-rechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen zur Baueinstellung und zum möglichen Brutstättenverlust nicht beachtet bzw. funktionstüchtig hergestellt werden, sind Vorhaben nur nach einer vorherigen artenschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 45 Abs. 7 oder § 67 Abs. 2 BnatSchG zulässig. Eine Begleitung der Durchführung der Maßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Giessen wird empfohlen.
  - 6.2 Im Plangebiet sollten für den Hausperling zwei 'Kolonienkästen für Sperlinge' an bestehenden oder neu errichteten Gebäuden angebracht werden.
7. Begrünung der Grundstücksflächen / Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume):			
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Fraxinus excelsior	- Esche	Sorbus aria	- Mehlbeere
Prunus avium	- Wildkirsche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Artenliste 2a (Sträucher):			
Cornus sanguinea	- Roter Hartegel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 2b (blühende Ziersträucher / Arten aller Baumgürtel):			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronatus	- Falscher Jasmin
Buddleia davidii	- Sommerflieder	Ribes sanguineum	- Blut-johannesbeere
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Syringa vulgaris	- Flieder
Deutzia hybrida	- Deutzie	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Weigelia florida	- Weigelia
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Rosa div. spec.	- Rosen
Mespilus germanica	- Mispel		
Artenliste 3 (Kletterpflanzen):			
Clematis montana		Lonicera caprifolium	- Gelblilch
Clematis-Hybriden		Polygonum auberti	- Kletterknöterich
Hedera helix	- Efeu, Waldrebe	Vitis vinifera	- Edler Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelblilch	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		
Parthenocissus tricuspidata	- Wilder Wein		

VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 06.09.2012	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 16.03.2013 IN DER "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG PLANUNTERLAGEN ZUR ERHEBUNG DER BÜRGERBEREITGELEGT VOM 18.03.2013 BIS EINSCHLIESSLICH 28.03.2013	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG AUSGEWÄHLTER FACHÄMTER VOM 18.03.2013 BIS 28.03.2013
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
ENTWURFSBESCHLUSSE DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.06.2013	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 22.06.2013 IN DER "GIESSENER ANZEIGER" 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 02.07.2013 BIS EINSCHLIESSLICH 05.08.2013 DURCHFÜHRT.	BEKANNTMACHUNG DER ERNEUTEN EINGESCHRÄNKTE OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 18.01.2014 IN DER "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
ERNEUTE EINGESCHRÄNKTE OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 27.01.2014 BIS EINSCHLIESSLICH 10.02.2014 DURCHFÜHRT.	SÄTZUNGSBESCHLUSSE DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
AUSGEFERTIGT AM	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
	Bürgermeisterin
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 10.02.2014 IN DER "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.	IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
RECHTSKRÄFTIG SEIT	



**Bebauungsplan**  
**GI 04/07**  
**„Siemensstraße / Talstraße“**  
**1. Änderung**

**Satzung**

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

Aufgestellt im Vorentwurf: 16.08.2012  
 Gebildet zum Entwurf: 16.08.2013  
 Gebildet zum 2. Entwurf: 17.12.2013  
 Gebildet zum Satzungsbeschluss: 18.02.2014  
 Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand