

**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) 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)**  
Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen sind unzulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 Nr. 2, §18 und §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

2.1 **Höhe baulicher Anlagen**  
In den Baufeldern A-C werden die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) wie folgt festgesetzt:

<b>A</b>	TH max. 174,5 m ü. NN	FH max. 178,5 m ü. NN
<b>B</b>	TH max. 174,5 m ü. NN	FH max. 178,0 m ü. NN
<b>C</b>	TH max. 172,5 m ü. NN	FH max. 176,5 m ü. NN

2.2 **Ermittlung der Grundflächenzahl**  
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,65 überschritten werden.

3. **Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**  
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

4. **Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 21a BauNVO)**

- 4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Innerhalb der Fläche für Tiefgaragen ist nur die Errichtung von Tiefgaragen einschließlich Fahrradabstellplätzen und Abstellräumen zulässig. Die Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen oder außerhalb der mit Gebäuden überbauten Bereiche und von Treppenaufgängen mit einer gärtnerisch gestalteten Anschüttung der Sockel-Wandflächen über dem natürlichen Gelände zu versehen.

5. **Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

- 5.1 Mindestens 35 % der Grundstücksfläche ist zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Flächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern, vorzugsweise entsprechend der Artenliste (siehe C 4.), zu bepflanzen.
- 5.2 Die Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktion übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, als Rasenflächen mit Stauden zu bepflanzen. Die Bodensubstrathöhe beträgt mindestens 20 cm. Begrünte Tiefgaragenflächen sind auf den zu begrünenden Freiflächenanteil anzurechnen.
- 5.3 Die anzupflanzenden Bäume sind als Laubbäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-18 cm, vorzugsweise entsprechend der Artenliste (siehe C 4.), zu bepflanzen.

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

Nicht überdachte Flächen, (Stellplätze) und Wege außerhalb der TGA-Unterbauung sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

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

1. **Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 1.1 Als Dachform von Hauptgebäuden mit Ausnahme von untergeordneten Anbauten sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.
- 1.2 Stark reflektierende Materialien (Reflexionsgrad von mehr als 50%) 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)**

- 2.1 Dachaufbauten sind mit einem max. Gesamtanteil von 1/3 der Traufhöhe bezogen auf die Summe der Traufhöhen des Gebäudes zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten darf die Firsthöhe nicht überschreiten.
- 2.2 Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geeigneten Dächern ist unzulässig.

3. **Abfall- und Wertstoffbehälter**  
Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4. **Grundstückseinfriedungen**

- 4.1 Zum öffentlichen Raum hin sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.
- 4.2 Maschendrahtzäune und Stahlgitterzäune sind mit einer Hecke zu begrünen.

**Textliche Festsetzungen**

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

1. **Niederschlagswasser**  
Gemäß § 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 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).

2. **Bodendenkmäler**

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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 und -räumung**

Der Plangeltungsbereich 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.

4. **Artenschutz**

Auf dem überplanten Gelände ist die Schleiereule in einer Scheune als Brutvogel vorhanden (letzter Brutnachweis 2013 gemäß Auskunft der Vogelschutzgruppe).

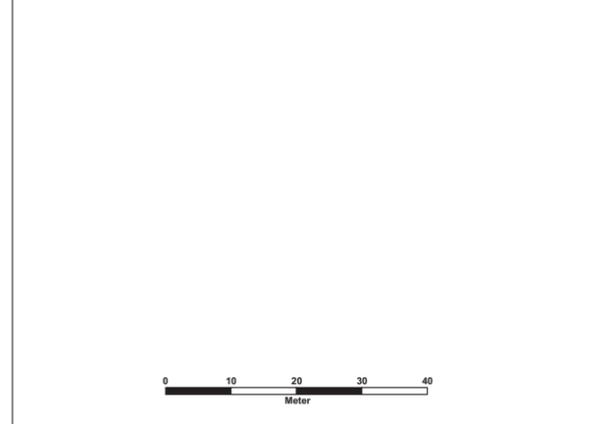
Für die streng geschützte Schleiereule ist ein Ersatzbrut habitat in der Ortslage von Wieseck zu schaffen (CEF-Maßnahme). Ein Abbruch der Scheune mit Schleiereulenbrutquartier kann erst nach erfolgreicher Umsetzung der CEF-Maßnahme resp. nach Beendigung der Brutzeit und Schaffung eines Ersatzquartiers erfolgen. Gemäß § 44 (1) 2. BNatSchG ist die Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungsstätte der streng geschützten Schleiereule in Wieseck zu erhalten. Eine Ausnahmegenehmigung kann nicht erteilt werden, da zumutbare Alternativen zum Erhalt der lokalen Population gegeben sind.

Die Potentialanalyse hat zum Ergebnis, dass die Arten Zwergfledermaus, Hausperling, Bluthänfling und Girlitz nachgewiesen werden können.

5. **Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze**

<b>Bäume 2. Ordnung</b>	<b>Kletterpflanzen</b>
Acer campestre (Feldahorn)	Waldrebe (Clematis spec.)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)	Efeu (Hedera helix)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Hopfen (Humulus lupulus)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Geißblatt (Lonicera spec)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii)
Ulmus carpiniifolia (Feldulme)	Wilder Wein (Parthenocissus spec)
	Weinrebe (Vitis vinifera)
<b>Sträucher</b>	
Cornus sanguinea (Hartriegel)	
Corylus avellana (Hasel)	
Crataegus spec. Weißdorn	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)	
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)	
Carpinus betulus (Hainbuche)	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	

VERFAHRENSVERMERKE	
<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.11.2013 GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	<b>BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 07.12.2013 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"</b> GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
<b>UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b> VOM 09.12.2013 BIS 20.12.2013 GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	<b>BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 26.04.2014 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"</b> GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
<b>OFFENLEGUNG</b> IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 06.05.2014 BIS EINSCHLIESSLICH 05.06.2014 DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> VOM 06.05.2014 BIS 05.06.2014 EINSCHLIESSLICH DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
<b>SATZUNGSBESCHLUS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	<b>AUSGEFERTIGT AM</b> GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. <b>RECHTSKRÄFTIG SEIT</b>	



M. 1 : 500

**Gießen**

**Bebauungsplan**  
**Nr. 4**  
**Gebiet: "Sellberg" 2. Änd.**  
**Teilgebiet:**  
**Philosophenstr./Wilhelm-Liebkecht-Str.**

**Satzung**