



PLANZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenerverordnung von 1990)

<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Mischgebiet</p>	<p>7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportanlage</p>
<p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Werteschemata</p> <p>z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>z.B. III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z)</p> <p>z.B. 18m maximal zulässige Gebäudehöhe in m über Erdgeschoss-Rohfußboden</p>	<p>8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)</p> <p>Flächen für Wald</p>
<p>3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>Baugrenze</p>	<p>9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Entwicklungsziel: gestufter Waldrandaufbau</p> <p>Anpflanzung von Bäumen</p> <p>Erhalt von Bäumen</p>
<p>4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</p> <p>Zweckbestimmung: Schule</p>	<p>10. Sonstige Planzeichen</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>
<p>5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p> <p>Straßenverkehrsfläche</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Parkfläche (privat)</p>	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p>
<p>6. Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</p> <p>Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken</p>	

RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNVO, die Planzeichenverordnung (PlanZV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltverträglichkeitsprüfungs-gesetz (UVPG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungslinie, bei Flachdächern mit bis zu 5° Dachneigung (alte Teilung) der oberste Abschluss der Außenwand. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens.
 - Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 25 m³ sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
4.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Anlage eines naturnahen Gehölzgebietes aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern mit lockeren Anpflanzungen von Laubbäumen sowie die Anlage eines vorgelegten Krautsaums durchzuführen.
Die Strauchpflanzungen sind 2-reihig in Bereichen mit geringem Abstand zur Bebauung (7,5 m) und 8 bis 10-reihig bei ausreichendem Abstand zur Bebauung (7,5 m) im Dreieckverhältnis anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1x1 m. Die Pflanzqualität der Sträucher beträgt min. Str. 2xv, Höhe: 100-150 cm.
Laubbäume I. Ordnung sind in Gruppen zu 2-5 Exemplaren in die Strauchpflanzung einzustreuen. Der Anteil der Bäume wird auf max. 25 % der Einzelpflanzen begrenzt. Der Pflanzabstand ist 2x2 m. Der Mindestabstand zwischen den einzelnen Gruppen liegt bei ca. 15 m. Die Pflanzqualität der Bäume beträgt min. Heister 2xv, Höhe 150-200 cm.
Der gehölzbegleitende Krautsaum ist auf einer Breite von mindestens 1-2 m zu entwickeln. Zur Pflege ist alle 2-5 Jahre eine Mahd im Spätsommer durchzuführen.
Bei der Pflanzung sind Arten aus der folgenden Liste zu verwenden:
Städler:
Ameiswäppler - Felsenbär
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina - Hundrose
Rosa glauca - Hechtrose
Rosa gallica - Essigrose
Prunus spinosa - Schlehe
Prunus padus - Traubeneiche
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Laubbäume II. Ordnung (Mittelgroße Bäume: 12-20 m):
Acer campestre - Feldahorn
Malus sylvestris - Wildapfel
Pyrus communis - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
 - Stellplätze, Wege und Hofflächen sind, sofern Belange der Wasserwirtschaft oder von Behinderten nicht entgegenstehen, in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.**
 - Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
5.1 Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen 1-2 (Ziffer C 8) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m².
5.2 Abweichungen von den planungsrechtlich festgesetzten Pflanzstandorten für Laubbäume (vgl. Ziffer 13.2 der PlanZV) sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 5 m betragen. Die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.
5.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen 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 Satz 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Dachgestaltung und Dachbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
1.1 Zulässig sind Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 15° (alte Teilung) sowie Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung). Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Anbauten können mit abweichende Dachneigungen ausgeführt werden.
1.2 Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig. Auf Flachdächern mit einer Dachneigung von höchstens 5° (alte Teilung) sind aufgeständerte Solaranlagen nur zulässig, wenn diese entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden.
- 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 Schnithecken oder Laubsträuchern zu begrünen.
- Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zusätzlich nach innen abgewinkeltem Oberstiegschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

C) Hinweise und nichtrechtliche Übernahmen

- Belange des Forstes**
Die im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „gestufter Waldrandaufbau“ festgesetzte Fläche ist Wald i.S.d. § 1 Hess. Forstgesetz (HF.G).
Es wird empfohlen etwaige Genehmigungsanforderungen gemäß HF.G und bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen die Einwirkung von Naturgewalten (Baumfall) mit den zuständigen Behörden abzustimmen.
- Artenschutz**
Der Bebauungsplan bezieht gemäß § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche relevante Vorkommen des Baumleppers und der Zaunleische.
Wenn die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht vorlaufend funktionsfähig 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 CEF-Maßnahmen durch die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Gießen wird empfohlen.
- Verwertung von Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Andernfalls ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu versickern oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzulassen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Denkmalschutz**
Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Stein-geräte, 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.
- Kampfmittelbelastung**
Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbelastungen keine bodenunabhängigen Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodenentgriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersucht zu lassen.
- Entwässerungsanlagen**
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 139 Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke und DIN 1989 Regenwasserentwässerung, die Euro-normen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwasserentsorgung der Stadt Gießen zu beachten.
- Schallschutz**
Im unmittelbaren nördlichen Anschluss an die Eisenbahnlinie wird eine Lärmbelastung oberhalb der anzulegenden Richtwerte erwartet. Für den Schallschutz sind daher bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, geeignete und ausreichende Vorkehrungen nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989), wie z.B. schallschneidende Anordnung ruhbedürftiger Räume, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftdichtheitsmaß zu treffen.

Begrünung der Grundstücksflächen / Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume):	Aesculus hippocastanum - Kastanie	Phunus avium - Walnuss	Witkirsche
Acer campestre - Feldahorn	Quercus robur - Eiche	Stieleiche	
Acer platanoides - Spitzahorn	Quercus petraea - Traubeneiche		
Acer pseudoplatanus - Hainbuche	Tilia cordata - Winterlinde		
Carpinus betulus - Hainbuche	Tilia platyphyllos - Sommerlinde		
Fraxinus excelsior - Esche	Sorbus aria - Mehlbeere		
Juglans regia - Walnuss	Sorbus aucuparia - Eberesche		
Artenliste 2a (Sträucher):	Ribes hartwegii	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus sanguinea - Hasel	Rosa canina agg.	Hundrose	
Crataegus monogyna - Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Crataegus laevigata	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	
Artenliste 2b (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten):	Kornelkirsche	Philadelphus coronatus	Fischer Jasmin
Cornus mas	Sommerflieder	Ribes sanguineum	Blaue Johannisbeere
Buddlejia davidi	Buchsbäumchen	Syringa vulgaris	Flieder
Cornus sempervirens	Deutzia	Spiraea bumalda	Sonnensteele
Deutzia hybrida	Zaubernuss	Weigelia florida	Wegelie
Hamelis mollis	Hortensie	Rosa dx. spec.	Rosen
Hydrangea macrophylla	Mispel		
Mespilus germanica			
Artenliste 3 (Kletterpflanzen):	Clematis montana	Clematis, Waldrebe	Loniceria caprifolium - Gelbblat
Hedera helix	Efeu	Viola vinifera	Klettererle
Prunus perlycymum	Wald-Gelbblat	Wisteria sinensis	Blaue Gyzine
Parthenocissus	Wilder Wein		
Quercus ilex	Wilder Wein		
Parthenocissus	Wilder Wein		
Bryonia cretica	Wilder Wein		

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 23.02.2012	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 28.04.2012 IN DER 'GIESSENER ALLGEMEINEN' UND IN DEM 'GIESSENER ANZEIGER'
FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG PLANUNTERLAGEN ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BREITGELEGT VOM 30.04.2012 BIS 11.05.2012 EINSCHLIESSLICH	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG AUSGEWÄHLTER FACHMÄNTER am 04.05.2012
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 27.06.2012	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 29.06.2012 IN DER 'GIESSENER ALLGEMEINEN' UND IN DEM 'GIESSENER ANZEIGER'
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 09.07.2012 BIS EINSCHLIESSLICH 10.08.2012 DURCHFÜHRT.	SÄTZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 11.10.2012
AUSGERTIGT AM 12.10.2012	
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 13.10.2012 IN DER 'GIESSENER ALLGEMEINEN' UND IN DEM 'GIESSENER ANZEIGER' BEKANNT GEMACHT.	
RECHTSKRÄFTIG SEIT 13.10.2012	

0 5 10 25 50 75m

M. 1 : 1.000

Bebauungsplan
GI 03/08
„Marshall-Siedlung“
1. Änderung

Leitung: **Stadtplanungsamt Gießen**
Auftraggeber:

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