Zeichenerklärung

ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- z.B. 0,5 — Grundflächenzahl (GRZ) (als Höchstmaß)
- z.B. 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß)
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- o — Bauweise offen
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Fuß und Radweg
- W — Wirtschaftsweg
- Bus — Buswendeschleife
- P — Parkfläche

öffentlich
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Sportanlage/Sportplatz
- V — Verkehrsgrün

privat
- Private Grünflächen
- Parkanlage
- Hunde-schule — Sonstige Zweck-bestimmung
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- N — Nebenanlage

- Hauptversorgungsleitung unterirdisch
- L — Leitungs- und Gehrecht zugunsten OGE und ZMW
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahme
- Sportplatz

Rechtsgrundlagen Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), die 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)

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1. Im allgemeinen Wohngebiet werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 6 bis 8 BauNVO allgemein sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

II. Überbaubare Grundstücksflächen in den Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. Abs. 2 Satz 3, Abs. 5 Satz 1 BauNVO)

1. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile und Garagen ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von höchstens 3,50 m zulässig.
2. Nebenanlagen in Form von Gebäuden mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 25 m³ sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

III. Private und öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

1. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeschule und der öffentlichen Grünfläche Vereinssportanlage sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude und Nebenanlagen in der dafür festgesetzten Fläche bis zu einer Brutto-Grundfläche von 50 m² zulässig. Gebäude dürfen nur über ein Geschoss verfügen und nicht höher als 4,00 m sein.

   Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der vorhandenen Erschließung vor der Grünfläche. Oberer Bezugspunkt ist die oberste Dachbegrenzungskante.
2. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsschule sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude, Nebenanlagen und (Ab)Stellplätze bis zu einer Gesamtgröße von 200 m² Brutto-Grundfläche zulässig. Gebäude dürfen nur über ein Geschoss verfügen und nicht höher als 4,00 m (Höhenbezugspunkte siehe III. 1) sein.
3. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitgärten sind Gebäude bis zu einer Größe von 30 m³ umbauten Raum ohne Toiletten oder Feuerstätten zulässig, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden dürfen.

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

1. Im WA sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche, im MI mindestens 25 % der Grundstücksfläche (Gesamtfläche des Baugrundstückes) gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
2. Die Befestigung von Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Art und Weise zu erfolgen.
3. Die Dachfläche von Gebäuden der Verkehrsschule sind extensiv oder in einfacher Form intensiv zu begrünen.

V. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Fläche der Verkehrsschule ist an den Rändern mit einer mindestens 3 m breiten Gehölzpflanzung zu versehen. Dabei sind mindestens 25 Bäume gemäß Artenliste siehe C VI zu setzen (bevorzugt an die Nord- und Westseite der Fläche und außerhalb der Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen).

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

I. Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Bei Hauptgebäuden sind Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einer Neigung von 30° - 45° (alte Teilung) zulässig.

1.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden und untergeordnete Anbauten können mit abweichenden Dachneigungen ausgeführt werden.

2. Dacheindeckung

Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern dürfen nur Materialien mit einem Reflexionsgrad < 50% und in den Farbtönen rot oder anthrazit verwendet werden.

3. Dachaufbauten

3.1 Die Länge von Dachaufbauten oder –einschnitten darf im allgemeinen Wohngebiet höchstens 1/3 der Gesamtlänge der traufseitigen Außenwände eines Gebäudes betragen.

3.2 Die Höhe der Dachaufbauten darf die Firsthöhe nicht überschreiten.

3.3 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind unzulässig.

II. 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.

III. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind zur Krofdorfer Straße hin ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
2. Im Mischgebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
3. In den Grünflächen sind Einfriedungen nur als offene Zäune bis zu einer Höhe von max. 1,50 m oder als Hecken zulässig.

C) Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

I. Denkmalschutz
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.

II. 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.

III. Wasserwirtschaft

1. Gemäß § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG ist von Dachflächen > 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen 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. 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 158,98 m ü.NN. zu errichten und unterirdische Räume gegen anstehendes Druckwasser abzusichern, z.B. mit einer weißen Wanne.
3. Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Entwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 '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 „Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.
   Gebäude, Nebenanlagen und sonstige Einrichtungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen können nicht an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen werden. Für eine ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung stehen hier nur abflusslose Abwassersammelgruben sowie die grundstücksbezogene Verwertung oder Versickerung des Niederschlagswassers zur Verfügung.

IV. Altlasten und Bodenschutz
Im Bereich der Baugrundstücke Krofdorfer Straße 123 – 125 (Mischgebiet) sowie des unbebauten Grundstückes Gemarkung Gießen, Flur 33 Flurstück 13/11, befindet sich ein Altstandort einer Gärtnerei. Laut Auskunft des Amtes für Umwelt und Natur der Stadt Gießen stehen diesbezügliche eventuelle Umweltbeeinträchtigungen den festgesetzten bzw. vorhandenen Baugebieten aufgrund durchgeführter Bodenuntersuchungen und erteilter behördlicher Genehmigungen nicht entgegen.
Informationen über die Begutachtung von baulichen Änderungen oder Aushubarbeiten usw. sind beim Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen erhältlich.

V. Leitungsbestand im Bereich der öffentlichen Grünflächen
Bauvorhaben, jegliche bauliche Veränderungen oder sonstige Einwirkungen im Bereich der im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Leitungstrassen sind mit folgenden Betreibern bzw. den jeweiligen Rechtsnachfolgern abzustimmen:

- DN 200-Ferngasleitung Nr. 11/41/1 der Open Grid Europe GmbH mit Betriebskabel, Zubehör und einer Schutzstreifenbreite von 10,50 m (westlich 6,50 m und östlich 4,00 m von der Leitungsachse): PLEdoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen,
- DN 600-Trinkwasserhauptleitung Nr. 2.7 mit Nachrichtenkabel und einer Schutzstreifenbreite von 8,00 m (jeweils 4,00 m beidseits der Leitungsachse): Zweckverband Mittelhessischer Wasserwerke, Postfach 111420, 35359 Gießen.

Textliche Festsetzungen

VI. Artenempfehlungen zur Begrünung

Bäume:

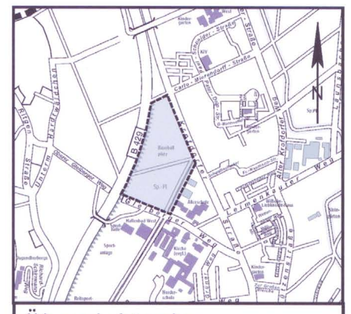
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-/Roterle	Alnus glutinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraster
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Bruchweide	Salix fragilis
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus carpinifolia/minor
Bergulme	Ulmus glabra
Flatterulme	Ulmus laevis

sowie altbewährte Kulturobstsorten

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna und laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Grauweide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea
Mandelweide	Salix triandra
Korbweide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Echter Schneeball	Viburnum opulus

Übersichtsplan



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 06.10.2011
GIESSEN, DEN 22.05.13
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BÜRGERMEISTERIN

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 26.05.2012 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 22.05.13
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BÜRGERMEISTERIN

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
VOM 04.06.2012 BIS 21.06.2012
GIESSEN, DEN 22.05.13
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BÜRGERMEISTERIN

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFF. BELANGE VOM 06.06.2012 bis 12.07.2012
GIESSEN, DEN 22.05.13
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BÜRGERMEISTERIN

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 06.09.2012
GIESSEN, DEN 22.05.13
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 08.09.2012 IN DER "GIESSENER ALLGMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 22.05.13
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 17.09.2012 BIS EINSCHLIESSLICH 19.10.2012 DURCHGEFÜHRT
GIESSEN, DEN 22.05.13
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BÜRGERMEISTERIN

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
VOM 13.09.2012 BIS EINSCHLIESSLICH 19.10.2012 DURCHGEFÜHRT
GIESSEN, DEN 22.05.13
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BÜRGERMEISTERIN

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 16.05.2013
GIESSEN, DEN 22.05.13
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BÜRGERMEISTERIN

AUSGEFERTIGT AM 22.05.2013
GIESSEN, DEN 22.05.13
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BÜRGERMEISTERIN

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 25.05.2013 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.

RECHTSKRÄFTIG SEIT 25.05.2013

M. 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
Meter

Gießen

Bebauungsplan

Nr. GI 05/20

Gebiet: " Gleiberger Weg "

Für das Gebiet zwischen Gleiberger Weg, B429, Krofdorfer Straße und dem Fußweg entlang der West- stadt- Entwässerung

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Hn Gezeichnet: Ge

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

Stand: März.2013