

PLANZEICHEN

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung von 1990) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (1) Abs. 6 BauNVO)		Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich Rad- u. Fußweg Wirtschaftsweg Müllabfuhr		Bäume zur Anpflanzung mit Mindestanzahl 	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)		Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		Sonstige Planzeichen	
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=9,0m maximal zulässige Firsthöhe		Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage Zweckbestimmung: Verkehrsgrün		Firstrichtung Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Parkanlage Zweckbestimmung: Verkehrsgrün Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen Flächen für Aufschüttungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Baugrenzen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)		Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze		Fläche für Aufschüttungen		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		Fläche für Aufschüttungen		Bäume zur Anpflanzung	
Straßenverkehrsflächen					

RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen
 Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), 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) 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 der Erschließungsstraße zugewandten Seite, bei senkrecht zur Erschließungsstraße stehenden Gebäuden auf der südlichen Seite.
- Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 1 und 19 Abs. 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 m² 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. Anpflanzgebote sind auf den jeweiligen Anteil anrechenbar.
- Die Befestigung von Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Art und Weise zu erfolgen.
- Die Grünfläche am Wandehammer ist mit einer artenreichen Wiesenmischung einzuzäunen 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 Glatthelwiesen sowie extensiv genutzte Ackerflächen durch folgende Maßnahmen entwickelt:
 - Entthronung 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 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 Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz/1,5 m². Die Errichtung von Nebenanlagen ist unzulässig.
- Als zur Anpflanzung bestimmte Bäume sind 3 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu verwenden.
- Die Standorte der zur Anpflanzung bestimmten Bäume können zur Anlage von Grundstückszufahrten oder Hausanschlussleitungen bis zu 5,00 m verschoben werden.

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

- 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.**
- 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° (alte Teilung) und
 - bei Hausgruppen Flachdächer oder Pultdächer bis zu einer Neigung von 5° (alte 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 einschneitige mit einem maximalen Gesamtanteil von 1/3 der Traufhöhe bezogen auf die Summe der Traufflächen des Gebäudes zulässig.
 - Die Höhe der Dachaufbauten darf die Firsthöhe nicht überschreiten.
 - Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.
- 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 Abpfanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen.
- Einfriedigungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 - Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedigungen ausschließlich als Hecke bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Die Hecke darf mit einem offenen Zaun kombiniert werden.
 - Erfang der östlichen Grundstücksgrenzen zum Hochwasserschutzdeich hin ist durchgehend eine Einfriedigung als 1,20 m hoher offener Zaun ohne Durchlässe anzulegen.
- 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 Laubbaum zu pflanzen. Jeder Laubbaum muss über eine unverriegelte Baumscheibe mit einer Mindestbreite von 1,50 m und einer Mindestfläche von 6,00 m² verfügen.
 - Im Abstand von 5,00 m von Fuß des Hochwasserschutzzeichens (Schnittpunkt der Geländeausföschung mit dem Deichkörper) ist das Anlegen und Erweitern von Strauchpflanzungen mit dem Deichkörper ist das Anlegen und Erweitern von Strauchpflanzungen unzulässig.
- Kennzeichnungen und Hinweise**
 - Kampfmittelbelastung**
 Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodenreifeffizienten 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.
 - Geländeausföschung in den Baugebieten**
 Im Bereich der festgesetzten Geländeausföschung 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 geeignetem Material aufgeschüttet und zu Bauzwecken ordnungsgemäß verdichtet (Proctordichte: 95 - 98 %, Verformungsmodul: E_v ? 45 MN/m²).
- Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**
 - Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwasserersatzung [2013] ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in noch dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwasserzuleitungen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind unbeabsichtigte Haterfälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.
 Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung wird auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN 1989 'Regenwasserzuleitung', 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 12056 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 139,25 m ü.N.N. zu errichten und Räume unterhalb dieser Höhe gegen anstehendes Druckwasser abzusichern, z.B. mit einer weißen Wanne.
- Leitungstrassen im Pflanzungsbereich**
 Im räumlichen Pflanzungsbereich verlaufen innerhalb einer festgesetzten Straßenverkehrsfläche die in der Abbildung dargestellten Fernleitungen einschließlich ihrer Schutzstreifen. Die Vorschriften zum Leitungsschutz, z.B. für Baumpflanzungen, werden berücksichtigt.

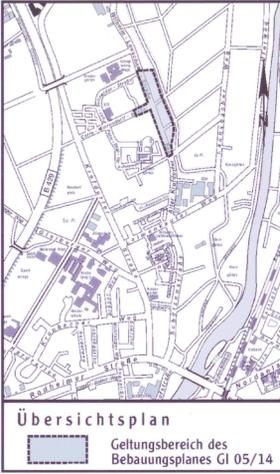


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

V. Begrünung der Grundstücksflächen/Artenempfehlungen Bäume

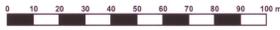
Feldahorn Spitzahorn Bergahorn Schwarz-/Roterle Hainbuche Esche Holzapfel Vogelkirsche Traubeneiche Wildbirne Stieleiche Silberweide Bruchweide Winterlinde Feldulme Bergulme Flatterulme	<i>Acer campestre</i> <i>Acer platanoides</i> <i>Acer pseudoplatanus</i> <i>Alnus glutinosa</i> <i>Carpinus betulus</i> <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Malus sylvestris</i> <i>Prunus avium</i> <i>Prunus padus</i> <i>Prunus sibirica</i> <i>Quercus robur</i> <i>Salix alba</i> <i>Salix fragilis</i> <i>Tilia cordata</i> <i>Ulmus carpinifolia/minor</i> <i>Ulmus glabra</i> <i>Ulmus laevis</i>
Kornelkirsche Roter Hartleibkornel Hasel Weißdorn Pflaumenhüchen Liguster, Rainweide Rote Heckenkirsche Waldröschen in Sorten Faulbaum Grauweide Purpurweide Mandelweide Kornelweide Schwarzer Hainulmer Wolliger Schneeball Echter Schneeball	<i>Cornus mas</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Cotoneaster monogyna</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Ligustrum vulgare</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Malus sylvestris</i> <i>Prunus padus</i> <i>Rhamnus frangula</i> <i>Salix alba</i> <i>Salix viminalis</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Viburnum lantana</i> <i>Viburnum opulus</i>
Kornelkirsche Roter Hartleibkornel Hasel Weißdorn, eingrifflig Pflaumenhüchen Liguster, Rainweide Rote Heckenkirsche Holzapfel Traubeneiche Faulbaum Waldröschen in Sorten Schwarzer Hainulmer Wolliger Schneeball Echter Schneeball	<i>Cornus mas</i> <i>Cornus sanguinea</i> <i>Corylus avellana</i> <i>Cotoneaster monogyna</i> <i>Euonymus europaeus</i> <i>Ligustrum vulgare</i> <i>Lonicera xylosteum</i> <i>Malus sylvestris</i> <i>Prunus padus</i> <i>Rhamnus frangula</i> <i>Salix viminalis</i> <i>Sambucus nigra</i> <i>Viburnum lantana</i> <i>Viburnum opulus</i>

ÜBERSICHTSPLAN UND VERFAHRENSVERMERKE



VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 16.09.2005	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 24.08.2011 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 13.09.2013 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN 13.09.2013 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR ERSCHEINUNG DER BÜRGERBEREITGELEGT VOM 29.08.2011 BIS 16.09.2011	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 10.06.2011 BIS 23.09.2011
GIESSEN, DEN 13.09.2013 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN 13.09.2013 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
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 13.09.2013 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN 13.09.2013 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 04.12.2012 BIS EINSCHLIESSLICH 11.01.2013 DURCHFÜHRT.	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 30.11.2013 BIS 11.01.2013
GIESSEN, DEN 13.09.2013 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN 13.09.2013 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 12.09.2013	AUSGEFERTIGT AM 13.09.2013
GIESSEN, DEN 13.09.2013 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN 13.09.2013 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 14.09.2013 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.	
RECHTSKRÄFTIG SEIT 14.09.2013	

M. 1 : 1.000



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

Stadtplanungsamt Gießen
 Bearbeitet: Hb
 Gezeichnet: Gg, Co, Ge
 Stand : August 2013

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