



Zeichenerklärung (gem. Planzeichenverordnung von 1990)

<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Mischgebiet</p> <p>Gewerbegebiet</p>	<p>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</p> <p>Werteschablone</p> <p>z.B. 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>z.B. 12 Geschossflächenzahl (GFZ)</p> <p>z.B. III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z)</p> <p>z.B. 17,6,0 Gebäudehöhe in m über NN</p> <p>3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>Baugrenze</p>	<p>4. 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>Anpflanzung von Bäumen</p> <p>Erhalt von Bäumen</p> <p>5. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p> <p>Umzengung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:</p> <p>Stf Stellplätze</p> <p>Tg Tiefgarage</p> <p>Pflanzachse</p> <p>Umzengung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p>	<p>Stadtgrundkarte Giessen, Stand: 11/2012</p> <p>149/2 Flurstücksnummer</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>Fahrbahn</p> <p>Gebäude (Bestand)</p> <p>Höhenpunkt in m über NN</p>
--	--	--	--

RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Mischgebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)**
 - 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.
 - Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Waren-sorimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.
 - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)**
 - Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Davon ausgenommen ist die Einrichtung von Verkaufsflächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
 - Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Waren-sorimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 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.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die maximalen Gebäudehöhen sind in m ü NN anzugeben. Oberer Bezugspunkt bei Flachdächern mit einer Neigung bis zu 5° ist die Oberkante der Außenwandfläche, ansonsten die Traufe. Traufe ist der Schnittpunkt der aufstehenden Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzten Höhen dürfen durch Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, um höchstens 4,00 m überschritten werden.
 - 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.
 - 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.
 - Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
 - Im Gewerbegebiet sind mindestens 10 % und im Mischgebiet mindestens 15 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
 - Auf Dächern mit einer Neigung bis zu 5° sind mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 8-10 cm vorzunehmen, der Aufbaubewert muss mindestens 0,3 betragen. Die extensiv zu begrünende 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.
 - Im Grundstücksbereich entlang des Schiffenberger Weges ist ein mindestens 2,0 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und mit heimischen Strüchern 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.
 - 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.
 - 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)

- Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - Auf Flachdächern mit einer Neigung von bis zu 5° sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, wenn die Anlagen einen Abstand von der nächstgelegenen Gebäudewand 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.
 - Die Verwendung glänzender Materialien zur Dachbedeckung mit einem Reflexionsgrad von mehr als 50 % ist unzulässig.
 - 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.
- Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig. Mit Ausnahme von Werbefahrern dürfen Werbeanlagen nur an Gebäuden angebracht werden. Sind mehrere werberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.
 - Werbeanlagen dürfen nicht höher als 2,0 m und nicht länger als 3/10 der Gebäudefront bzw. des Fassadenschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein. Werbeanlagen sind nur bei 1,0 m unter der Außenwandoberkante zulässig.
 - Am Schiffenberger Weg darf auf einem Grundstück je 15 m der anliegenden Grundstücksgrenze eine Werbefahne errichtet werden. Eine Gruppierung der Standorte für Werbefahnen ist zulässig. Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 8,0 m nicht überschreiten.
- 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 Schneitdecken oder Laubsträuchern zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzusichern.
- Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

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

C) Kennzeichnungen und Hinweise

- Verwertung von Niederschlagswasser**

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwasserersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwasserbenutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Mängel unter Berücksichtigung öffentlicher Belange. Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah vernichtet, 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 HWG).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Denkmalschutz**

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Stein-geräte, Siedeltreue 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 Nachkriegsbebauungen keine bodenreinigenden 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 Kampfmitteluntersuchen zu lassen.
- 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 'Regenwasserent-zung', die Euro Normen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwasserentsorgung der Stadt Giessen zu beachten.
- Altlastverdachtsflächen**

Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen besteht aufgrund der Voruntersuchung 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 Altlastkataster des Landes Hessen aufgeführten Grundstücken sind sämtliche Ausgrabarbeiten generell fachgutachterlich zu überwachen. Vorgefundene 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 BBodSchG, Bauvorsagen vom 02.08.2012). Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Giessen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur 'Entsorgung von Bauabfällen' (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.
- Artenschutz**
 - Der Bebauungsplan betrifft gemäß § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche relevante Vorkommen der Zwergflodermus und des Hausperlings. Wenn die im Artenschutz-rechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen zur Bauzeitenregelungen und zum möglichen Brutstättenverlust nicht beachtet bzw. funktionslos 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.
 - Im Plangebiet sollten für den Hausperling zwei 'Kolonienstätten für Springe' an bestehen- oder neu errichteten Gebäuden angebracht werden.

Begründung der Grundstücksverflechtungen / Artenempfehlungen

Artenliste 1a (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 - Malhölzchen	
Prunus avium - Wildkirsche	Sorbus aucuparia - Eberesche	
Artenliste 2a (Sträucher):		
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina agg. - Hundrose	
Crataegus monogyna - Weißdorn	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder	
Crataegus laevigata - Weißer Schneeball	Viburnum lentana - Walder Schneeball	
Artenliste 2b (blühende Ziersträucher / Arten alter Baumgärten):		
Cornus mas - Kornelkirsche	Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin	
Buddleja davidii - Sommerflieder	Ribes sanguineum - Blau-Johannisbeere	
Buxus sempervirens - Buchsbaum	Syringa vulgaris - Flieder	
Deutzia hybrida - Deutzie	Spiraea bumalda - Sommerpiere	
Hamamelis mollis - Zaubernuss	Weigelia florida - Weigelle	
Hydrangea macrophylla - Hortensie	Rosa div. spec. - Rosen	
Mespilus germanica - Mispel		
Artenliste 3 (Kletterpflanzen):		
Clematis montana - Clematis, Waldrebe	Lonicera caprifolium - Gelblblatt	
Clematis hybridum - Clematis, Waldrebe	Polygonum aubertii - Kletterknöterich	
Hedera helix - Efeu	Vitis vulpina - Edler Wein	
Lonicera periclymenum - Wald-Gelblblatt	Wisteria sinensis - Blaugarten, Glyzine	
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein		
folia		
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein		
tata 'Veltchii'		

VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 06.09.2012 GIESSEN, DEN 11.04.2014 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 16.03.2013 IN DER 'GIESSENER ALLGEMEINEN' UND IN DEM 'GIESSENER ANZEIGER' GIESSEN, DEN 11.04.2014 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister
FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG PLANUNTERLAGEN ZUR EINSCHNITTNAME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 18.03.2013 BIS EINSCHLIESSLICH 26.03.2013 GIESSEN, DEN 11.04.2014 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG AUSGEWÄHLTER FACHMÄNTER VOM 18.03.2013 BIS 26.03.2013 GIESSEN, DEN 11.04.2014 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.06.2013 GIESSEN, DEN 11.04.2014 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG DURCH DIE OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 22.06.2013 IN DER 'GIESSENER ALLGEMEINEN' UND IN DEM 'GIESSENER ANZEIGER' GIESSEN, DEN 11.04.2014 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 02.07.2013 BIS EINSCHLIESSLICH 05.08.2013 DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN 11.04.2014 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG DER ERNEUTEN EINGESCHRÄNKTEN OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 18.01.2014 IN DER 'GIESSENER ALLGEMEINEN' UND IN DEM 'GIESSENER ANZEIGER' GIESSEN, DEN 11.04.2014 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister
ERNEUTE EINGESCHRÄNKTE OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 27.01.2014 BIS EINSCHLIESSLICH 10.02.2014 DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN 11.04.2014 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 10.04.2014 GIESSEN, DEN 11.04.2014 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister
AUSGEFERTIGT AM 11.04.2014 GIESSEN, DEN 11.04.2014 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister	
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 12.04.2014 IN DER 'GIESSENER ALLGEMEINEN' UND IN DEM 'GIESSENER ANZEIGER' BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT 12.04.2014	

M. 1 : 500



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

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
 Geändert zum Entwurf: 16.05.2013
 Geändert zum 2. Entwurf: 17.12.2013
 Geändert zum Satzungsbeschluss: 18.02.2014
 Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand