



**Aufhebung ortsrechtlicher Vorschriften**  
 Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Gießen Nr. G 4/02 "Johann-Sebastian-Bach-Strasse" wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 B "Südviertel 11" für die Teilflächen, die vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 4/02 überlagert werden, aufgehoben. Von dieser Aufhebung betroffen sind die Grundstücke Gemarkung Gießen, Flur 9, Nr. 17/1 teilweise (tlw.), 17/4 bis 17/6 je tlw., 17/7 tlw., 17/8, 203/2 tlw., 204/2 tlw., 205 tlw., 206 tlw., 207/1 tlw., 212 tlw., 219 tlw., 243/1 tlw., 244/1 tlw., 329 tlw. und 343 tlw.

**1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 gemäß § 9 (1. bis 3. und 6.) BBAuG i. d. F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben in Städtebaurecht vom 06.07.1979 in Verbindung mit §§ 1 bis 3 des BauNVO i. d. F. vom 15.09.1977

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG in Verbindung mit §§ 1, 6, 19, 20 und 21 BauNVO)

1.1.1 In den mit M<sub>1</sub> bezeichneten Teilflächen des Mischgebietes sind Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen von der gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen baulichen Nutzungen ausgenommen. Dies gilt nicht für Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb des Betriebsgeländes von den Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

1.1.2 In den mit M<sub>2</sub> bezeichneten Teilflächen des Mischgebietes sind nur Wohngebäude zum Zweck des studentischen Wohnens zulässig. Hiervon ausgenommen sind Wohngebäude oder Wohnungen für Hausmeister.

1.1.3 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.4 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen sind auf die zulässige Grund- und Geschosfläche nicht anzurechnen.

1.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG)

1.2.1 Die in geschlossener Bauweise zu errichtenden Wohnanlagen innerhalb des M<sub>1</sub>-Gebietes sind in ihrer Gebäudestellung so anzuordnen, daß jeder Gebäudeschnitt (Einheit mit eigener Treppenhalle) mit mindestens einer Gebäukeite nicht mehr als 7 m von der zwischen den Eckpunkten A, B und C verlaufenden Baugrenze entfernt ist.

1.2.2 Auf allen Teilflächen des Mischgebietes (M<sub>1</sub> und M<sub>2</sub>) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagenbesitzungen unter Vorbehalt der Stellplätze zulässig.

a) wenn sie in sonst anders genutzten Gebäuden enthalten sind und nicht mehr als 2 übereinander liegende Parkstellen haben.

b) wenn sie außerhalb der Grundflächen für anders genutzten Gebäude entweder vollständig unterhalb der Gebäudeoberfläche liegen oder an ihrer talseitigen Außenbegrenzung in Mittel nicht höher als 3,50 m über Geländeoberfläche herausragen.

1.2.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

1.3 Führung von Versorgungsleitungen, Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBAuG)

Innerhalb der zu beiden Seiten der nachrichtlich eingezeichneten Versorgungsleitungen festgesetzten Schutzstreifen sind Überleitungen, Einfluchtungen aller Art, die Anpflanzung von Bäumen und Straucharten, Strauchbüschen sowie Bodenabtrag und größerer Bodenauftrag (mehr als 0,50 m) nicht zulässig.

Solaranlagen siehe textliche Festsetzung Ziffer 2.)

1.4 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Milderung solcher Einwirkungen zu treffende Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBAuG)

In den Gebäuden und Anlagen entlang der durch Verbindung der Punkte A, B und C gebildeten Baugrenze sind Fensteröffnungen von Wohn- und Schlafräumen unzulässig.

1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBAuG)

1.5.1 Zur Bepflanzung der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich folgende Straucharten zu verwenden (2 x vorpflanzte Bäume):

- Amygdalus canadensis = Pflaumbirne
- Berberis thunbergii = Berberitze
- Cornus alba = weißer Hartweige
- Cornus mas = Kornelkirsche
- Cornus sanguinea = Roter Hartweige
- Corylus avellana = Haselnuß
- Platanus angustifolia = Ölweide
- Pyracantha (in Arten und Formen) = Feuerdorn
- Rosa canina = Hundrose
- Rosa rubiginosa = Schottische Zaunrose
- Rosa rugosa = Apfelfrose
- Salix caprea = Salweide
- Viburnum lantana = Kolliger Schneeball

Die genannten Straucharten sind zusammen mit Baumarten der unter Ziffer 1.5.2 aufgeführten Zusammenstellung im Verhältnis 10 : 1 zu pflanzen. Pflanzhöhe sind gleichmäßig über die Pflanzfläche zu verteilen.

1.5.2 Auf den zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind parallel zur Straßenführung in Abständen von mindestens 8 m und maximal 12 m Parkbäume zu pflanzen. Hierfür sind nur folgende Baumarten zulässig:

- Acer platanoides = Spitzahorn
- Robinia = falsche Akazie
- Acer pseudoplatanus = Bergahorn (in Arten u. Formen)
- Acer campestre = Feldahorn
- Quercus pedunculata = Stieleiche
- Alnus incana = Graueiche
- Quercus petraea = Traubeneiche
- Betula verrucosa = Sandelbirke
- Sorbus aucuparia = Vogelbeere
- Carpinus betulus = Hainbuche (2. Ordnung)
- Tilia intermedia = Holland-Linde
- P. = Pionierholzart

1.5.3 In den mit M<sub>1</sub> bezeichneten Teilbereichen des Mischgebietes sind 20 % in den mit M<sub>2</sub> bezeichneten Teilbereichen des Mischgebietes 40 % der nicht bebauten und nicht von der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfaßten Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 2-prozentige Baum- und Strauchpflanzung einschließen (1 Baum entspricht dabei 10 m<sup>2</sup> Strauch 1 m<sup>2</sup>).

1.5.4 Inmitten des Stadtgebietes sind Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu errichten.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 gemäß § 9 (4) BBAuG i. d. F. vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben in Städtebaurecht vom 06.07.1979 aufgrund der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung in der zuletzt gültigen Fassung

2.1 Dächer

2.1.1 Dachformen  
 In mittleren, mit M<sub>1</sub> bezeichneten Teil des Plangebietes sind nur Satteldächer zulässig. Vor- oder Rücksprünge sowie Höhenversätze in den Satteldächern im Sinne der Gestaltung einer ansprechenden "Dachlandschaft" sind zulässig, wenn diese Formgebung bei einheitlicher Dachneigung für alle Wohngebäude oder Gebäudeteile des M<sub>1</sub>-Gebietes = z. B. durch einen Baugträger = gewährleistet ist.

2.1.2 Dachneigung  
 Die in Ziffer 2.1.1 genannten Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 25-45° (alter Teilung) zu errichten.  
 In den ebenfalls zu nutzenden Teilflächen des Mischgebietes (M<sub>2</sub>) darf die Dachneigung der dort anzubauenden Gebäude (alter Teilung) nicht überschreiten.

2.1.3 An Gebäuden, die mit Satteldach errichtet werden, dürfen technische Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie in die Dachhaut eingebaut werden, wenn dadurch der Satteldachquerschnitt in wesentlichen unverändert bleibt und die Dachform optisch nicht beeinträchtigt wird.

2.1.4 Soweit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf Gebäuden mit Flachdach (innerhalb der M<sub>1</sub>-Gebiete) erforderlich sind, ist von den äußeren Abgrenzungen der Anlage bis zu den Gebäuderändern ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten; die Höhe der Anlage darf 2 m, ausser von Oberkante Traufe, nicht überschreiten.

2.1.5 Garagendächer  
 Die jeweils obersten Park Ebenen von Garagenbesitzungen sind, soweit nicht Geschosse anderer Nutzung darüber liegen, mit einer mit Rasen und bodendeckenden Sträuchern zu beplantzenden Überdachung zu versehen, wenn der Grundriß der Parkebene 100 m<sup>2</sup> überschreitet.

2.2 Einfriedungen

2.2.1 Einfriedungen  
 Auf Linien der städt. Verkehrsflächen sind Grundstücke zu bezaunern und zu Hecken, wenn dadurch Anwohner in Frieden (z. B. Kommunikation) geschützt werden. Diese Einfriedungen müssen aus Holz mit einer Höhe von 0,80 m bis 1,20 m sein. Die Einfriedungen dürfen geschlossene Hecken oder Hecken aus verschiedenen Sträuchern, jeweils in Verbindung mit höherer auslaufenden Maschendrahtzäune, bestehen, wobei die Maschendrahtzäune mind. 30 cm über den Grundriß des Grundstückes zu errichten sind. Die Einfriedungen sind bei einer Höhe von 1,20 m bis zu einer Höhe von 1,50 m (bei einer Höhe von 0,80 m bis zu einer Höhe von 1,20 m) durch einen Baugträger = gewährleistet ist.

2.2.2 Sonstige Einfriedungen  
 Einfriedungen zwischen privaten Grundstücksflächen sind aus naturbelassenen Holzstäben oder lebenden Zäunen (Hecken) bis zu einer mittleren Höhe von 1,50 m zulässig.

2.3 Mülltonnenabstellplätze  
 Die Plätze für Müllbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile mit einzubauenden oder in immergrünen Hecken zu un-

### ZEICHENERKLÄRUNG

**BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES**

- Öffentliches Gebäude
- Wohnnummer
- Durchfall
- Nebengebäude
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Stadtegrenze
- Mauer
- Zaun
- Grundstücksgrenze
- z.B. Fl. 2
- Bezeichnung der Flur
- z.B. 167
- Flurstücksnummer
- Bäume
- Garten

**FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1981 UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 15. SEPT. 1977**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

WS Kleinsiedlungsgebiete	GE Gewerbegebiete
WR Reine Wohngebiete	GI Industriegebiete
WA Allgemeine Wohngebiete	SO Sondergebiete, die der Erholung dienen, z.B. Wochenendwohngelände
WB Besondere Wohngebiete	SK Sonstige Sondergebiete
MD Dörfergebiete	SKLINIK z.B. Klinik
MI Mischgebiete (MI, MI2 siehe textl. Festsetzungen 1.)	NU nicht überbaubare Grundstücksflächen
MK Kerngebiete	

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG BAUMASSE, BAULÄHLEN, MAßSTÄBEN**

- z.B. GF 07,2 Geschosflächenzahl
- z.B. GF 500m<sup>2</sup> Geschosfläche
- z.B. BM 3,0 Baummassenzahl
- z.B. BM 4000m<sup>3</sup> Baummasse
- z.B. GR 0,4 GR 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. GR 100m<sup>2</sup> Grundfläche
- z.B. NI Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. NI-V als Mindest- und Höchstgrenze
- z.B. V zwingend
- 0 Offene Bauweise
- 1 nur Einzelhäuser zulässig
- 2 nur Doppelhäuser zulässig
- 3 nur Hausgruppen zulässig
- 4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 5 Geschlossene Bauweise

**ÖRTLICHE UND ÜBERORDNETE VERKEHRSMÄßIGKEITEN U. HAUPTVERKEHRSLINIEN**

- Straßenverkehrsflächen
- Fahrbahnfläche
- Bordsteinkante
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. Verkehrsüberführung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Ruhender Verkehr
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bahnanlagen
- Hauptwege z.B. Hauptwanderwege
- Umgebung der Flächen für den Luftverkehr
- Flughafen
- Landplatz
- Segelfluggelände
- Hubschrauberlandeplatz

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF**

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienenden Geb. u. Einr.
- Gesundheitlichen Zwecken dienenden Geb. u. Einr.
- Kulturellen Zwecken dienenden Geb. u. Einr.
- Sportlichen Zwecken dienenden Geb. u. Einr.
- Post
- Schutzbauwerk
- Feuerwehr
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser u. festen Abfallstoffen sowie für Ablogungen.
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung / Hauptabwasserleitung
- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerklein gärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeitzplatz
- Badeplatz
- Friedhof

**FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT, ERDBEWEGUNG, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**

- Wasserflächen
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- Hochwasser-rückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
- Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Schutzgebiet für Grund- u. Quellwassererwärmung
- Schutzgebiet für Oberflächengewässer
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abragungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- z.B. Erholungswald
- Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege u. zur Entwicklung der Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume Anpflanzen
- Sträucher Anpflanzen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern
- Bäume Erhalten
- Sträucher Erhalten
- Umgebung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Naturschutzgebiet
- Naturpark
- NLP Nationalpark
- ND Naturdenkmal
- L Landschaftsschutzgebiet
- LB Geschützter Landschaftsbestandteil

**LANDSCHAFTS SCHUTZ- PFLEGE UND ENTWICKLUNG**

**FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT, ERDBEWEGUNG, LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT**

**LANDSCHAFTS SCHUTZ- PFLEGE UND ENTWICKLUNG**

**MASSSTAB = 1:1000**

### VERFAHRENSVERMERKE

**PLANUNTERLAGEN** HERGESTELLT NACH DEM UNTER ZUGRÜNDELEGEN DER FLURKARTE ENTSTANDENEN STÄDTISCHEN KARTENWERK DURCH DAS STADTVERMESSUNGSAMT (Vermessungsstelle nach § 9 Abs. 1 Nr. 3 Katastrgesetz). GIESSEN, DEN 6. 8. 1981 DER LEITER DES STADTVERMESSUNGSAMTS

**AUFSTELLUNGSVERBESSERUNG** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 11. 6. 1981 GIESSEN, DEN 28. 7. 1981 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

**BEKANNTMACHUNG** DES AUFSTELLUNGS- BESCHLUSSES AM 13. 7. 1981 IN DER GIESSENER ALLGEMEINEN ANZEIGER. GIESSEN, DEN 16. 8. 1982 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

**BÜRGERBETEILIGUNG** AN VORENTWURF ZUR ENTSCHIEDUNG DER BÜRGER BEZÜGLICH DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 25. 6. 1982 IN DER GIESSENER ALLGEMEINEN ANZEIGER. GIESSEN, DEN 16. 8. 1982 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

**ENTWURFSBESCHLUS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 16. 6. 1982 GIESSEN, DEN 16. 8. 1982 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

**BEKANNTMACHUNG** DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 25. 6. 1982 IN DER GIESSENER ALLGEMEINEN ANZEIGER. GIESSEN, DEN 9. 8. 1982 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

**OFFENLEGUNG** IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 5. 7. 1982 BIS EINSCHLIESSLICH 19. 8. 1982 DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN 9. 8. 1982 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

**SATZUNGSBESCHLUS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 14. 10. 1982 GIESSEN, DEN 20. 10. 1982 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

**BESCHLUS** DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBER EINE ERGÄNZUNG DER SATZUNG ZUZ. ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNG NR. 14 AM 17. 3. 1983 GIESSEN, DEN 21. 3. 1983

**GENEHMIGT** MIT VERFÜGUNG VOM 14. 4. 1983 AZ. II 4 610/01 GIESSEN 30 DÄRMOT DEN 14. 4. 1983 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFRAG

**DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 20. 5. 1983 IN DER GIESSENER ALLGEMEINEN ANZEIGER ÖFFENTLICH BEKANNTGEGEBEN.**

**RECHTSKRÄFTIG** SEIT 20. 5. 1983 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

**UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN**

## BEBAUUNGSPLAN NR. G4/02

**GEBIET: JOHANN-SEBASTIAN-BACH-STRASSE**

NACH §§ 1. 2A UND 8. 12 BUNDESBAUGESETZ IN DER NEUFASSUNG VOM 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2221), DER ÄNDERUNG VOM 3. 12. 1976 (BGBl. I S. 3281) UND DER ÄNDERUNG VOM 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949)

MIT DEN FLURSTÜCKEN DER GEMARKUNG GIESSEN  
 FLUR 9: NR. 10 TEILW., 15/1 TEILW., 173 TEILW. BIS 175 TEILW., 177 TEILW., 178, 203/2 TEILW., 204/1 TEILW., 204/2 TEILW., 205 TEILW., 206 TEILW., 207/1 TEILW., 209 TEILW. BIS 212 TEILW., 219/1 TEILW., 243/1 TEILW., 244/1 TEILW., 329 TEILW. BIS 342, 343 TEILW., 344, 348/1 UND 348/2.

Aufgestellt im Vorentwurf 12. 5. 1981  
 Geändert zum Entwurf 11. 5. 1982  
 Geändert zur off. Auslegung 18. 6. 1982  
 Geändert zum Satzungsbeschl. 3. 9. 82  
 STADTPLANUNGSAMT GIESSEN, DEN 3. 9. 1982  
 Bearbeiter: /T/ Gezeichnet: L./b./  
 Teil-Festsetzung Nr. 14  
 Anlage 2 Geändert, Gießen, den 14. 2. 1983