

ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Zeichenerverordnung von 1990)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

- Werteschemata**
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ § 19 Bau NVO)
 - z.B. 1,4 Geschosflächenzahl (GFZ als Höchstmaß § 20 Bau NVO)
 - z.B. III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze § 20 Bau NVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o** Bauweise (offen § 22 Bau NVO)
- Baulinie (§ 23 Bau NVO)
- Baugrenze (§ 23 Bau NVO)

3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Bäume (Erhalten § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung für Flächen mit Bindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nachrichtliche Übernahme, Kennzeichnung
- Abgrenzung Denkmalgeschützte Grünanlage
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

- Bereich des Wasserabflusses bei Starkregen
- Richtfunktrasse

RECHTSGRUNDLAGEN, TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauNVO), die Planzonenverordnung (PlanV), das Bundesdenkmalgesetz (BnSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betriebe unzulässig.

Mischgebiete (MI)
1.2 In allen Mischgebieten sind Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.3 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wohngebiete (WA)
1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise in Form von Nachbarschaftsläden mit weniger als 400 m Verkaufsfläche zulässig. Als Verkaufsfäche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist.

1.5 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Abweichung von der Grundflächenzahl

Im Mischgebiet MI 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

2.2 Traufhöhe

2.2.1 Die straßenseitigen Traufhöhen der jeweiligen Gebäude dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:
- an der Bahnhofstraße: 15,00 m und
- an der Schanzenstraße: 11,50 m.
Bei Eckgrundstücken ist die jeweils größere Höhenangabe maßgebend.

2.2.2 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist die jeweils mittlere Höhe der vorhandenen Gehwegkanten vor dem Baugrundstück.

2.2.3 Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes, bei Staffelschossen des darunterliegenden Vollgeschosses, und der Dachhaut. Bei Flachdächern ist der jeweils obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

3.1 Baulinien und Baugrenzen

3.1.1 Pro Gebäude ist ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu 1,00 m Tiefe auf einer Länge von höchstens 7,50 m zulässig.

3.1.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (Wintergarten, Balkon, Loggia, Aufzug, Außentreppe, Überdachung u.a.) ist bis zu einer Tiefe von 1,00 m und einer Breite von höchstens 5,00 m zulässig.

3.2 Überschreiten der Baulinie an Straßenverkehrsflächen

3.2.1 Entlang der Bahnhofstraße sind Auskragungen und damit Überschreitungen der Baulinien durch Dachüberstände bis zu 0,50 m Tiefe zulässig. Für andere untergeordnete Gebäudeteile in den Obergeschossen, z. B. Balkone, gilt eine Überschreitung bis zu 1,50 m Tiefe auf einer Länge von höchstens 5,00 m.

3.2.2 Entlang der Bahnhofstraße sind zudem Auskragungen und damit Überschreitungen der Baulinien für feststehende Scharfenkörner bis zu 1,50 m Tiefe auf der gesamten Länge des jeweiligen Gebäudes zulässig, wenn eine lichte Durchgangshöhe von 3,00 m gewahrt wird.

3.3 Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.5 Anordnung von Stellplätzen und Garagen

In WA sind oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen notwendige Stellplätze für behinderte Personen, unzulässig. Ausnahmeweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert sind.

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

4.1 Wege und Stellplätze dürfen nur in wasserdrüchtiger Weise befestigt werden (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rosengittersteine u.a.), sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

4.2 Im WA sind mindestens 40% der Grundstücksflächen, im MI mindestens 10% der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierunter können die Begrünung von Tiefgaragen vollständig sowie die Begrünung von Dachflächen jeweils zu 50% angerechnet werden.

4.3 Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° (alte Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden, zur Begrünung darunter liegender Räume lichtdurchlässig auszubilden werden müssen oder als Dachterrasse genutzt werden, zu mindestens 60% mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 8 cm vorzunehmen, der Abflusswert muss mindestens 0,3 betragen.

4.4 Auf dem Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 1, Nr. 884/2 ist ein Kolonialkasten für Sperlinge an bestehenden oder neu errichteten Gebäuden anzubringen, sobald auf diesem Flurstück bauliche Veränderungen erfolgen.

5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 5.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen. Insbesondere sind während der Baubarbeiten jegliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.
- 5.2 Auf den gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen ist der gelochte Gartenschonacker zu erhalten. Gartenbänke, Bepflanzungen für Wege, Terrassen, Pavillons o.ä. sind auf diesen Flächen grundsätzlich verboten, nur im Umfang von 10 % der mit Pflanzbindung belegten Fläche gestattet.
- 5.3 Die Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht Stellplatz- oder Erschließungsfunktion übernehmen oder als Terrassen ausgebaut sind, zu begrünen. Die Bodenschicht beträgt mindestens 20 cm. Begrünte Tiefgaragendächer sind auf den begründenden Freiflächenanteil anzurechnen.
- 5.4 Für jeweils vier oberirdische Stellplätze ist ein großkroniger Laubbau auf Pflanzstellen mit 2 m Mindestbreite oder Pflanzzeilen von mindestens 6 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen. In räumlicher Nähe vorhandene Bäume sind anzuerkennen.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachgestaltung und Dachaufbauten

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten sind Flachdächer und Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5° (alte Teilung) sowie Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 - 50° (alte Teilung) zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Blockrandes entlang aller drei Straßen sind nur zwischen 30-50° geneigte Dachformen zulässig.
- 1.2 Wird die Dachneigung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordneten Anbauten nicht den Bestimmungen angepasst, darf diese maximal 5° betragen.
- 1.3 Staffelschossen sind umlaufend um mindestens 1,00 m gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen, sofern keine Baulinie beachtet werden muss.
- 1.4 Die Verwendung von spiegelfinden oder stark reflektieren Materialien für die Dachdeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.5 Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m und einer Breite und Tiefe von maximal 3,0 m und nur in großer Farbe zulässig. Sie müssen um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.
- 1.6 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind außerhalb von begrünten Dachflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m und einer Breite von maximal 2,00 m zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen maximalen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade des darunter liegenden Geschosses abgerückt werden. Auf Dächern mit einer Neigung von über 5° sowie auf Gebäuden mit festgesetzter Baulinie sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

2. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind so anzuordnen oder abzusichern, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind.

3. Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Zäunungen sind mit einheimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

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

Denkmalschutz
Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage I „Bahnhofstraße - Westanlage“. Hier bedürfen alle baulichen Maßnahmen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). 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.

Sanierungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des durch Satzung förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“, in dem die Vorschriften der §§ 152-156a BauGB Anwendung finden.

Wasserwirtschaftliche Hinweise

Gemäß § 3 Abs. 3 der städtischen Abwasseratzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemaßenden Regenwasserutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird sowie unbedachtete Haltungen unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwendung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, versetzt 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).

Die Plankarte enthält den prognostizierten Bereich des Hochwasserereignisses für ein extremes Hochwasser gemäß Hochwasseraktionsmanagementplan, mit Wasserausfluss bei Starkregen, in dem bei Bauvorhaben innerhalb dieses Bereiches besondere Vorkehrungen zum Schutz, beispielsweise haustechnischer Anlagen für die Energie- und Wärmeversorgung, gegen Hochwasser empfohlen werden. Die zu erwartende Hochwasserhöhe für ein HQ 1/30HQ 100 beträgt ca. 158,50 mNN.

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagswasserentwertung 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 „Regenwasserentwertung“, die EuroNormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwasseratzung der Stadt Gießen zu beachten.

Kampfmittelbelastung

Der Plangebietsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vor Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis zu 4 m Tiefe muss grundsätzlich gesondert bei Starkregen, in dem bei Bauvorhaben innerhalb dieses Bereiches besondere Vorkehrungen zum Schutz, beispielsweise haustechnischer Anlagen für die Energie- und Wärmeversorgung, gegen Hochwasser empfohlen werden. Die zu erwartende Hochwasserhöhe für ein HQ 1/30HQ 100 beträgt ca. 158,50 mNN.

Altlasten

Bei Maßnahmen auf dem gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei Baugenehmigungsfälligen Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BldoSchG, Bauverfahrensplan vom 20.09.2007). Im Rahmen von Abruch- und Bauarbeiten im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspätrien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Artenschutz

Rückschnitt oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BnSchG nur außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28./29. Februar) durchgeführt werden. Vor Abriss oder Senkung von Gebäuden ist zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BnSchG eintreten.

Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Es wird empfohlen, einheimische und/oder stadtklimaverträgliche Laubgehölze mit Pflanzgut aus der Region zu verwenden (beispielsweise über Forstbaumschulen). Bei Baumgehölzen sollen mehrfach verpflanzte Stammblöcke bzw. Hochstämme mit mindestens 10-15 cm Stammumfang verwendet werden.

Bäume 1. Ordnung	(Spitzahorn)	Bäume 2. Ordnung	(Feldahorn)
Acer platanoides	(Bergahorn)	Acer compositum	(Sanddorn)
Acer pseudoplatanus	(Buche)	Betula pendula	(Silschweide)
Fagus sylvatica	(Eiche)	Carpinus	(Eberesche)
Fraxinus excelsior	(Traubeneiche)	betulus	(Silschweide)
Quercus petraea	(Bieleiche)	Salix caprea	(Eberesche)
Quercus robur	(Wirtelrinde)	Sorbus	
Tilia cordata	(Berglinde)	occupata	
Ulmus glabra			

Schmalblättrige Bäume:	(schmalblättrige Stadtlime)
Ulmus hollandica doble	(Zierkirsche)
Prunus lauro-cerasus	(Stäben-Eberesche)
Sorbus aucuparia	(Zierapfel)
Molus von Estlin	(Stäben-Hainbuche)

Sträucher:

Comus sanguinea	(Hortensie)	(Clematis spec.)
Corylus avellana	(Hasel)	(Fledermaus)
Cornus spec.	(Weißdorn)	(Farnblume)
Eonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	(Lonicera spec.)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)	(Polygala suberifolia)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenrose)	(Pentstemon)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)	(Wilder Wein spec.)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	(Weinrebe)
Sambucus nigra	(Schwarze Holunder)	(Vitis vinifera)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)	

Kletterpflanzen:

Waldrebe	
Efeu	
Hopfen	
Gaillard	
Klemme	
Kochschnecke	
Wilder Wein spec.	
Weinrebe	
Vitis vinifera	

ÜBERSICHTSPLAN



Übersichtsplan
Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/40

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 17.07.2016 GIESSEN, DEN 15.07.2016 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER UNTERSUCHUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 10.01.2016 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN 15.07.2016 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
---	---

UNTERSUCHUNG DER ÖFFENTLICHKEIT VOM 14.01.2015 BIS 30.01.2015 GIESSEN, DEN 15.07.2016 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.03.2015 GIESSEN, DEN 15.07.2016 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
---	--

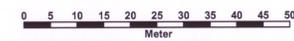
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 27.03.2015 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN 15.07.2016 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 15.04.2015 BIS EINSCHLIESSLICH 15.05.2015 DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN 15.07.2016 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
---	---

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 08.04.2015 BIS EINSCHLIESSLICH 15.05.2015 DURCHFÜHRT GIESSEN, DEN 15.07.2016 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 14.07.2016 GIESSEN, DEN 15.07.2016 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
---	--

AUSGEFERTIGT AM 15.07.2016 GIESSEN, DEN 15.07.2016 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 16.07.2016 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. GIESSEN, DEN 15.07.2016 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
---	--

RECHTSKRÄFTIG SEIT 16.07.2016

M. 1 : 500



Bebauungsplan
Nr. Gi 01/40

Gebiet: "Westanlage/Schanzenstraße"
(Teilgebiet 1 Ecke Schanzenstraße/ Bahnhofstraße)

Stadtplanungsamt Gießen

Bearbeitet: FI,Hh

Gezeichnet: Ge

Stand: 09. Mai 2016

Aufgestellt im Vorwettbewerb

Geändert zum Entwurf

Geändert zum Satzungsbeschluss

Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand