



ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

- Allgemeine Wohngebiete
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Werteschablone
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß)
- z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- o Bauweise (offen)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Flächen für Garagen
- Firstrichtung
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Umgrenzung für Flächen mit Bindung für Bepflanzungen
- Bäume (Anpflanzen)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
- Böschung
- Leitungsrecht
- Mitteldruckgasleitung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplans G 12 "Am Allendorfer Weg", Bereich: „Ehemaliges Kirchgrundstück“
(Stand 01.10.2003)

Die textlichen Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan Nr. G12 Am Allendorfer Weg abgeleitet. Die Rechtsgrundlagen wurden angepasst.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert am 18.06.2002 (GVBl. I S. 324, ber. S. 598), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I 1992 S. 534), zuletzt geändert am 20.06.2002 (GVBl. I S. 342).

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 und Abs. 9, § 4 BauNVO)
1.1 Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.
1.2 Die Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 18 und § 22 BauNVO)
2.1 Die festgesetzte First- und Hauptbaukörperhöhe ist zwingend einzuhalten. Untergeordnete Gebäudeteile sind ausnahmsweise abweichend zulässig.
2.2 Die überwiegende Fußbodenhöhe im Erdgeschoss darf max. 0,5 m über der Erschließung des Grundstückes bestimmten Verkehrshöhe liegen. Bezugshöhe für die Fußbodenhöhe ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche (Fahrbahn).

3. Garagen, Sammelstellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
3.1 Garagen, mit Ausnahme von Carports, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücks- oder Garagenflächen sind ebenerdige Stellplätze und Carports zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)
4.1 Der öffentliche Fußweg und die KFZ-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Art herzustellen.
4.2 Gemäß des Eintrags in der Planzeichnung sind im gekennzeichneten Bereich für das Erd- und Dachgeschoss durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie z.B. durch den Einbau von Lärmschutzfenstern und -türen mit dem Schalldämmmaß R w res=30 dB(A), die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind auf der von der L 3054 angewandten Gebäudeseite vorzusehen.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)
5.1 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
5.2 Auf der im Plan mit „Gehölz“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche soll eine flächenhafte Gehölzpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen erfolgen (Qualität Sträucher/Heister mind. 2x verpflanzt, 100/150 cm, dazu je 15 lfm ein Hochstamm). Das Gehölz wird auf einen 1m hohen, flach angebohten Damm geführt.

6. Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 5 BauGB)
6.1 Der entlang der L 3054 vorhandene Lärmschutzwall ist mit einer wirksamen Höhe von 2 m über Oberkante Straßendecke festgesetzt. Die auf privaten Grundstücken zum Erhalt der Lärmschutzanlage erforderlichen Maßnahmen sind zu dulden.
6.2 Gemäß des Eintrags in der Planzeichnung sind im gekennzeichneten Bereich für das Erd- und Dachgeschoss durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie z.B. durch den Einbau von Lärmschutzfenstern und -türen mit dem Schalldämmmaß R w res=30 dB(A), die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind auf der von der L 3054 angewandten Gebäudeseite vorzusehen.

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7.1 Die Belastung der Fläche mit einem Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Universitätsstadt Gießen und den jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitungsbetreibern. Das Leitungsrecht umfasst das Betreiben und Unterhalten von unterirdischen Leitungen.
7.2 Im Bereich des Leitungsrechtes dürfen keine Bebauung oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb von Leitungen gefährden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Doppelhäuser
Doppelhäuser sind nur in einheitlicher äußerlicher Gestaltung (Dachmaterial, -form, -farbe und -neigung, Fassadenmaterial und -farbe sowie Sockelhöhe) zulässig.

2. Dächer
Die Gebäude sind nur mit geeigneten Dächern, z.B. Pult-, Waln- oder Satteldächern auszuführen. Die Dachneigung muss zwischen 25° und 32° alter Teilung liegen. Es sind nur Dächer in dunklen Farben in den Farbtönen anthrazit, dunkelbraun oder dunkelrot zulässig. Es dürfen keine glasierten Dachdeckungen verwendet werden.

Dachaufbauten und Dachschneitte sind nur bis zu 3 m Breite zulässig. Der Abstand zum Ortsgang muss mindestens 2 m und zum First mindestens 0,7 m betragen. Drempele dürfen nicht höher als 1,2 m sein. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten. Freistehende Einzelgaragen oder Garagengruppen sind nur mit Flachdach bis 5° Dachneigung auszuführen.

3. Garagen
3.1 Werden zwei Garagen oder Carports nebeneinander errichtet, so sind sie, auch an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, in gleicher Höhenanstellung und Fassadenabmessung sowie in einheitlicher äußerlicher Gestaltung zu errichten.
3.2 Garagen, mit Ausnahme von Carports, sind nur bis zu einer Traufhöhe von 2,5 m zulässig.

4. Einfriedigungen
Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen aus naturbelassenen Holzzäunen oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 0,8 m auszuführen. Alle über seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,35 m zulässig.

5. Freiflächengestaltung
Mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen i. u. unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen i. Sträuchern.

An sämtlichen öffentlichen Straßen ist auf jedem Baugrundstück innerhalb eines Streifens von 5 m ab Straßenbegrenzungslinie mindestens 1 Baum zu pflanzen (bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).

6. Mülltonnenabstellplätze
Die Plätze für bewegliche Müllbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile mit einzubeziehen oder mit einheimischen Heckenpflanzungen zu umpflanzen. Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenabstellplätze anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

C. WASSERRECHTLICHE SATZUNG
gemäß § 51 Abs. 3 Satz 3 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung ist zu sammeln und über eine Regenwassernutzungsanlage einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen. Das Auffangvolumen einer Regenwassernutzungsanlage soll 25 l/m² projizierte Dachfläche nicht überschreiten.

D KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Ver- und Entsorgungsleitungen / Leitungsrecht
Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach DIN 1998 zu verfahren. Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) von 1989 zu verfahren. Dieses gilt auch für die mit dem Leitungsrecht belasteten Flächen.

2. Wasserwirtschaftlicher Hinweise (HWG)
Zur Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist es nach den §§ 43 und 51 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 3 der städtischen Abwasseratzung erforderlich, Niederschlagswasser zu verwenden. Eine grundstücksbezogene Verstärkung ist auf Grund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich.

Drainagen dürfen gemäß Abwasseratzung nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Die Untergeschosse sollten daher wasserdicht (z. B. Kellerbauweise als „weiße“ Wanne) errichtet werden. Abwasserleitungen aus Betonräumen dürfen nur rückstaufrei an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

3. Entwässerungsanlagen
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Verstärkung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ der Arbeitskreisvereinigung (ATV), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, die Euronorm DIN EN 12056 und EN 752 sowie die Abwasseratzung der Stadt Gießen zu beachten.

4. Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich 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.

5. Artenliste
Als standortgerechte Gehölze werden empfohlen:

Größtkronige wertende Bäume:	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher und kleinkronige Laubbäume:	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartweigel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Pflaumenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	Fallbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Melbire
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 26.06.2002	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 08.02.2003 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINER" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 05.12.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat	GIESSEN, DEN 05.12.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat
BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSCHNITTNAHME DER BÜRGERBEREITGELEGT VOM 17.02.2003 BIS 28.02.2003	ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 17.07.2003
GIESSEN, DEN 05.12.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat	GIESSEN, DEN 05.12.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 05.08.2003 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINER" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 14.08.2003 BIS EINSCHLIESSLICH 15.09.2003 DURCHFÜHRT.
GIESSEN, DEN 05.12.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat	GIESSEN, DEN 05.12.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.11.2003	RECHTSKRÄFTIG SEIT 03.12.2003
GIESSEN, DEN 05.12.2003 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat	DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN gez. Rausch Stadtrat

0 10 20 30 40 50 m

M. 1 : 1.000

Gießen
Kulturstadt an der Lahn

Bebauungsplan

2. Änderung G12

Gebiet: "Am Allendorfer Weg"

Bereich "Ehemaliges Kirchgrundstück"

Rechtsgrundlage:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert am 18.06.2002 (GVBl. I S. 324, ber. S. 598), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. I. 1993, S. 534), zuletzt geändert am 23.12.1999 (GVBl. I. 2000, S. 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Allendorfer Straße im Süden, den Weg "Am grünen Weg" und die Baugrundstücke am Fontänenweg im Westen sowie durch die Kindertagesstätte im Norden und die Freiflächen der Brüder-Grimm-Schule im Osten.

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Kr Gezeichnet: Gö

Aufgestellt im Vorentwurf: 04.02.2003
Geändert zum Entwurf: 20.05.2003
Geändert zum Satzungsbeschluss: 25.09.2003