

PLANZEICHENERKLÄRUNG

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

M1 Mischgebiete
GE Gewerbegebiete

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenz

3. BAUGRENZE

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Offentliche Verkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbesti Fuß-/Radweg
Wirtschaftsweg
Offentliche Verkehrsfläche V1

5. GRÜNFLÄCHEN

Private Grünflächen, Freianlagen
Offentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

6. WASSERFLÄCHEN

Wasserfläche
Fläche für Bodenvermässung und für V von Oberflächenwasser

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.07.2001

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 13.10.2001 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINER" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

BÜRGERBETEILIGUNG A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 07.10.2002 BIS 18.10.2002
B) ANLIEGERVERSAMMLUNG AM 26.04.2000

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 26.09.2002 BIS 28.10.2002

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 02.02.2006

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 10.02.2006 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINER" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 20.02.2006 BIS EINSCHLIESSLICH 24.03.2006 DURCHFÜHRT.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 20.02.2006 BIS 24.03.2006

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 22.03.2007

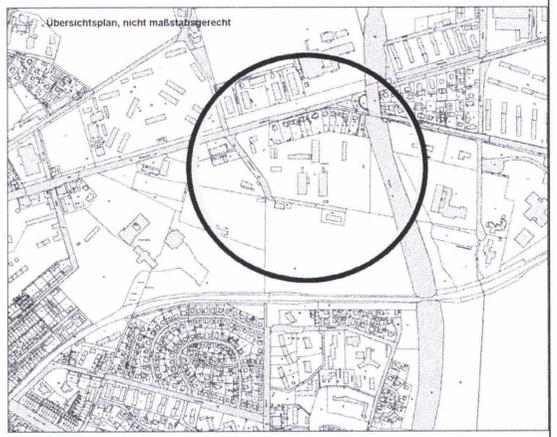
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 31.03.2007 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINER" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT 31.03.2007

- I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, 2, 4 und 6 sowie 2) BauGB sowie der §§ 1, 4, 6, 8 und 18 BauNVO)**
- 1.1 Im Mischgebiet mit der Kennziffer 1 sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.2 In den Mischgebieten mit der Kennziffer 2 sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.3 Im Mischgebiet mit den Kennziffern 3 und 4 sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Das Wohnen ist in dem Umfang allgemein zulässig, den § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise für Gewerbegebiete eröffnet.
- 1.4 In den Gewerbegebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.5 In den Mischgebieten und in den Gewerbegebieten sind ausschließlich Verkaufsfächen für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe zulässig. Die Verkaufsfäche darf nur einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen. Ausgenommen von dieser Einschränkung ist der Kfz-Handel. Einzelhandelsbetriebe, die nicht im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO großflächig sind, sind in den Mischgebieten mit den Kennziffern 1, 3 und 4 ausnahmsweise zulässig, wenn die verkehrliche Verträglichkeit nachgewiesen wird (keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Anbindung an die Grünberger Straße) und keine innenstadtrelevanten Sortimente angeboten werden.
- 1.6 Im Gewerbegebiet mit der Kennziffer 3 ist ausnahmsweise die Errichtung eines Sendemastes mit einer Höhe von maximal 30 m, gemessen vom natürlichen Gelände zulässig, jedoch nur als Ersatz des auf Flurstück 3/17, Flur 52, Gemarkung Gießen vorhandenen.
- 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 2.1 Alle vorhandenen Laubbäume außerhalb der für die Bebauung beanspruchten Flächen sind zu erhalten. Als Ersatz für abgängige Bäume sind hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen.
- 2.2 Ausgleichsflächen (M) mit Maßnahmenbeschreibung (M1 – M5):
- M1: Ergänzung des Baumbestandes durch Pflanzung großkröniger Laubbäume gemäß Pflanzliste in der Nord- und Südwestecke von Flurstück Nr. 154/1. Es ist ein aufgelockertes parkartiger Baumbestand durch Pflanzung zwischen den vorhandenen Bäumen herzustellen. Je 400 m² nicht von vorhandenen Bäumen übertraufener Fläche ist ein großkröniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Südwestecke vorhandene Beton-Fundamente sind unter Schonung der übrigen Ausgleichsfläche zu beseitigen.
- M2: Pflege vorhandener Vegetationsbestände in der Südostecke von Flurstück 154/1. Vorhandene Wiesenflächen sind durch 2-schürige Mahd dauerhaft zu erhalten. Beton-Halbschalen in den Gräben für Oberflächenwasser sind zu entfernen.
- M3: Anlage und standortgerechte Bepflanzung eines Lärmschutzwalles am Ostrand des Geltungsbereiches. Vorhandene Flächenbefestigungen in der Nordostecke der Flurstücke Nr. 154/1 sind zu entfernen oder zu überschütten. Der fertig profilierte Lärmschutzwall ist dicht mit standortgerechten Gehölzen zu begrünen. Pflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m².
- M4: Naturnähe Umgestaltung des Feuerlöschteiches im Südosten von Flurstück Nr. 154/1. Das Ostufer ist durch Verlagerung und Abtrag des Damms bis zum vorhandenen Graben nach Osten zu verlagern, die neu entstehenden Uferstreifen sind mit Flachclupern zu versehen.
- M5: Rückbau vorhandener Flächenbefestigungen und Erhaltung von Pionier- und Vorwaldstadien auf den Flurstücken Nr. 153/18 und 168/2. Vorhandene Flächenbefestigungen sind tief aufzureißen und sodann der Sukzession zu überlassen. Aufkommende Gehölzbestände sind zusammen mit den Gehölzen auf der übrigen Ausgleichsfläche in Abständen von 20 bis 25 Jahren auf den Stock zu setzen.
- 3. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen M 1 – M 5 gem. § 9 Abs. 1a BauGB**
- 3.1 Als Sammel-Ausgleichsmaßnahme für die künftigen Eingriffe in die Mischgebieten und in den Gewerbegebieten werden die Maßnahmen M1, M2 und M4 zugeordnet.
- 3.2 Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird die Maßnahme M5 zugeordnet.

- 4. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind zu belasten zu Gunsten der Stadt Gießen zur Führung einer Löschwasserleitung.
- 5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Im Mischgebiet mit der Kennziffer 4 und im Gewerbegebiet mit der Kennziffer 1 sind bei Neu- und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten.
- 6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr. 25)**
- 6.1 Auf der mit A1 bezeichneten Fläche ist eine durchgehende 3-reihige Hecke mit Straucharten, Pflanzabstand 1m x 1m, sowie mit einem in die Hecke integrierten großkrönigen Laubbaum alle 10 m anzupflanzen.
- 6.2 Öffentliche und private Stellplätze sind mit je einem großkrönigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserdurchlässig auszubauen.
- 7. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB**
- 7.1 Die öffentliche Verkehrsfläche V1 ist herzustellen, sobald die zuständige Straßenverkehrsbehörde aus Gründen der Verkehrssicherheit die Schließung der vorhandenen Zufahrt über die Grünberger Straße anordnet oder mindestens 50% der nach dem Bebauungsplan festgesetzten Geschossflächen genutzt werden.
- 7.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Fläche V1 sind herzustellen, sobald das Grundstück 154/1 geteilt wird.
- 8. Gem. § 18 BauNVO**
- 8.1 Die teilweise Außenwandhöhe darf in Gebieten mit zulässiger 2-geschossiger Bauweise maximal 7,00 m, in Gebieten mit zulässiger 3-geschossiger Bauweise maximal 9,00 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachendeckung.
- 8.2 Die Firsthöhe darf in Gebieten mit zulässiger 2-geschossiger Bauweise maximal 11,50 m, in Gebieten mit zulässiger 3-geschossiger Bauweise maximal 12,50 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zum Dachfirst.
- In den Gewerbegebieten können die festgesetzten Firsthöhen durch technische Anlagen (z.B. Antennen, Solaranlagen) ausnahmsweise um bis zu 4,5 m überschritten werden, wenn maximal 20% der jeweiligen Dachausstülfäche dadurch in Anspruch genommen wird.
- B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO**
- 1. Gestaltungsfestsetzungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 HBO)**
- Dachformen, -neigungen und -aufbauten**
- 1.1 Im Mischgebiet mit der Kennziffer 1 sind alle Dachformen bis zu einer maximalen Neigung von 45° (alte Teilung) zulässig.
- 1.2 In den Mischgebieten mit den Kennziffern 2, 3 und 4 und in den Gewerbegebieten sind alle Dachformen bis zu einer maximalen Neigung von 30° (alte Teilung) zulässig. Ausnahmsweise können in diesen Baugebieten bei integrierter Solaranlage bis zu 45° Dachneigung zugelassen werden.
- 1.3 Der Anteil von Dachgauben und sonstigen Aufbauten bzw. die Breite von Zwerchhäusern darf maximal 1/2 der Traufhöhe bezogen auf die Summe der Traufhängen des Gebäudes betragen. Ihre Höhe darf die Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten.
- Werbeanlagen**
- 1.4 In den Misch- und Gewerbegebieten sind Werbeanlagen auf Dachflächen und auf nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig. Die maximal zulässige Höhe frei stehender Werbeanlagen beträgt in den Gewerbegebieten 10,0 m,

- in den Mischgebieten bis zu 6,0 m über der natürlichen Geländeoberkante am Standort. An Fassaden sind Werbeanlagen und Leuchtreklamen nur bis 1,00 m unter Außenwandoberkante zulässig.
- Begründung der baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen**
- 1.5 Private und öffentliche Fußwege, Stellplätze und Hoffflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitläufige Pflaster, Rasengittersteine, Schotter und Kies), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist. Ausnahmen sind zulässig, sofern betriebliche Gründe dies erfordern.
- 1.6 In den Mischgebieten sind auf den überwiegend gewerblich genutzten Gebieten mind. 20% und auf überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebieten mind. 35% der jeweiligen Gebietsfläche gärtnerisch zu gestalten.
- 2. Wärmeversorgung (§ 81 Abs. 2 HBO)**
- 2.1 Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches wird die Nutzung von Fernwärme vorgeschrieben.
- 2.2 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bei einzelnen Bauvorhaben im Vergleich zur Fernwärme geringere Emissionen und ein niedriger Primärenergieverbrauch (z. B. bei Passivhäusern) nachgewiesen wird oder bestimmte produktions-technische Anlagen andere Wärmequellen erfordern.
- II. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**
- 1. Altlasten- und abfallrechtliche Hinweise (u.a. § 5 AltlastG)**
- 1.1 Trotz umfangreicher umwelttechnischer Untersuchungen, bei denen keine sanierungsbedingenden Belastungen nachgewiesen wurden, können lokale Verunreinigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden. Die Belastungen sind für Anordnungen, Auflagen oder sonstige Maßnahmen auf der Vollzugsebene von Bedeutung. Bei konkreten Bauvorhaben auf einzelnen Flächen können vorherige Bewertungen (Nutzungsrecherchen) und gegebenenfalls Untergrunduntersuchungen erforderlich sein.
- 1.2 Im Baugenehmigungsverfahren sind bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Staatliches Umweltamt Marburg, zu beteiligen.
- 1.3 Wenn bei Bodenarbeiten organoleptischen Auffälligkeiten auftreten, ist eine Untersuchung des Erdaushubs in Abstimmung mit der zuständigen Behörde erforderlich. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilung Städtliche Umweltämter, zur "Entsorgung von Bauabfällen" (jeweils neueste Fassung) zu beachten.
- 1.4 Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In den Bereichen, in denen nicht durch Nachkriegsbauungen bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 m erfolgt sind, ist vor Beginn von bodeneingreifenden Bauarbeiten eine systematische Sondierung auf Kampfmittel erforderlich.
- 2. Wasserwirtschaftliche Hinweise (HWG)**
- 2.1 Gemäß § 42 Abs 3 Hess. Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
- 2.2 Sollte während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwassererleichtung beantragt werden muss.
- 2.3 Kellerräume dürfen nur rücktaufrei an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.
- 3. Sicherung von Bodendenkmälern (§ 20 HDSchG)**
- Wer bei Bodendenkmälern entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege 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.

- 7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Sukzessionsfläche
- Graben für Oberflächenwasser
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strauchem und sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltende Bäume
- 8. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Lärmschutzwall
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Mit Leitungsrecht zu belastende Grundstücksfläche (Löschwasserversorgungsleitung)
- Generallende der katasteramtlichen Darstellung**
- Grundstücksgrenze, Flurgrenze, Gemeindegrenze, Katastergrenze, Kreisgrenze, Vorhandene Bepflanzung, Obstbaumreihe, Gehölz, Mischwald, Zaun, Mauer, Flurnummer, Flurstücknummer, Postleitzahl
- zu II**
- 4. Empfehlung für standortgerechte Gehölzarten**
- 4.1 Baulflächen, Fläche A1:**
- Baumarten:**
- Feldahorn
 - Spitzahorn
 - Bergahorn
 - Hänge-Birke
 - Hainbuche
 - Vogelkirsche
 - Stieleiche
 - Winterlinde
 - Kornelkirsche
 - Haselnuß
 - Ein-/Zweiggrüfeller Weißdorn
 - Platfentbüchchen
 - Gemeine Heckenkirsche
 - Hundrose
 - Brombeere, Himbeere
 - Mandelweide
 - Schwarzer Holunder
 - Gewöhnlicher Schneeball
- Straucharten:**
- Acer campestre
 - Acer platanoides
 - Acer pseudoplatanus
 - Betula pendula
 - Carpinus betulus
 - Prunus avium
 - Quercus robur
 - Tilia cordata
 - Cornus mas
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna/laevigata
 - Euconymus europaeus
 - Loniceria xylosteum
 - Rosa canina
 - Rubus spec.
 - Salix triandra
 - Sambucus nigra
 - Viburnum opulus
- 4.2 Ergänzende Baumpflanzung im Bereich von Fläche M1**
- Baumarten:**
- Feldahorn
 - Buche
 - Stieleiche
 - Acer campestre
 - Fagus sylvatica
 - Quercus robur



M. 1 : 1000

Gießen
Universitätsstadt
Kulturstadt
Einkaufsstadt

Bebauungsplan
Nr. GI 03/06
Gebiet: "Zum Waldsportplatz"

RECHTSGRUNDLAGEN
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzonenverordnung (PlanzV), die Hess. Bauordnung (HBO) und die Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils maßgeblichen Fassung.

Das Gebiet umfasst in der Gemarkung Gießen, Flur 52, Nr. 3/13 teilweise (tlw.), 8/13 tlw., 8/15 tlw., 153/4, 153/21 tlw., 153/24 tlw., 153/25 tlw., Nr. 154/1 tlw. (außer Teilfläche Nordost) sowie 168/2 tlw., (außer Teilfläche Nord) und Flur 53, Nr. 3/10 tlw.

Stadtplanungsamt Gießen **Bearbeitungsstand: April 2007**

Bearbeitet: **henkel + bellach**
Stadt- und Landschaftsplanung
Am Wingert 21 • 35435 Wettenberg
Tel.: 0641 / 8778 204 • Fax: 0641 / 8778 331
henkel+bellach@t-online.de

Sachbearbeiter: Bellach
Henkel