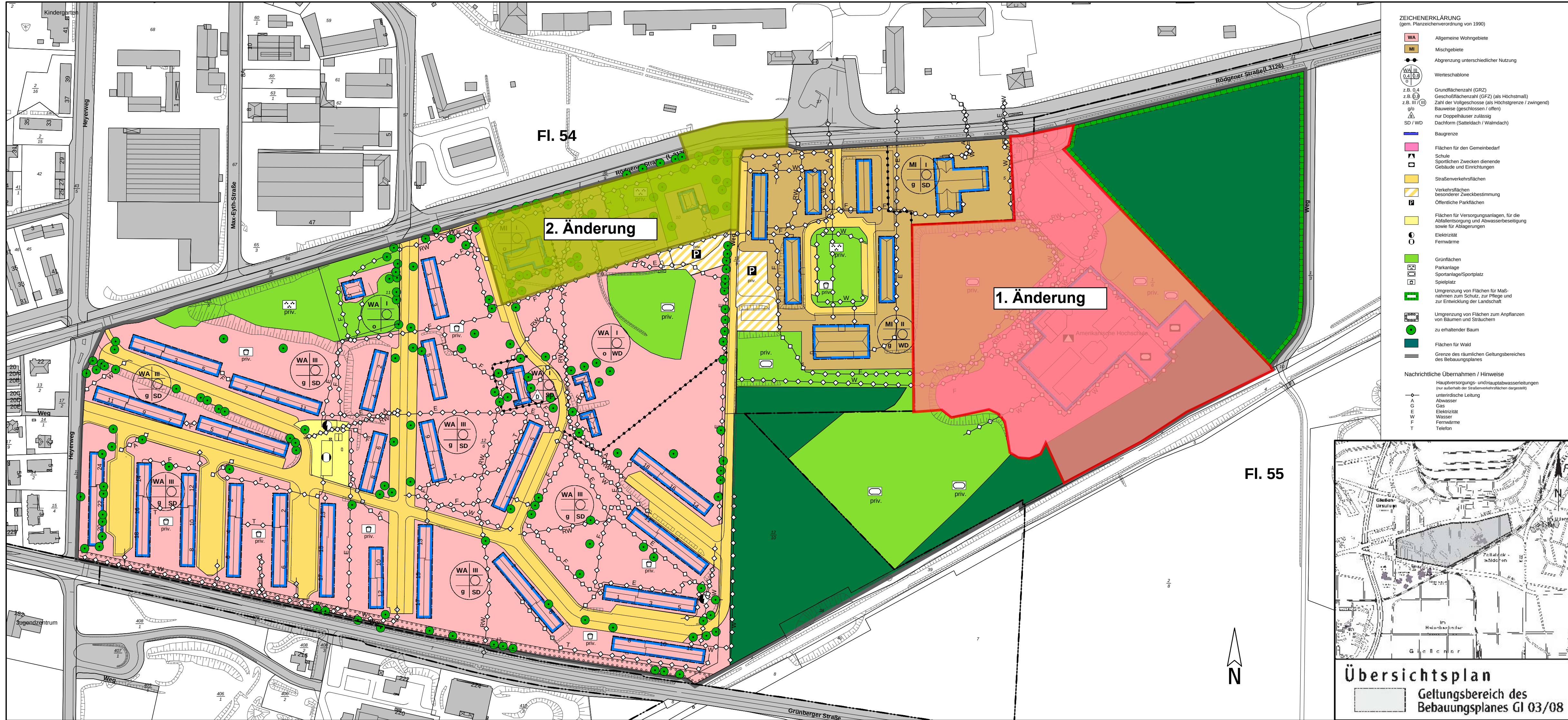




- ZEICHENERKLÄRUNG**
(gem. Planzeichenerklärung von 1990)
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - MI Mischgebiete
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Werteschablone
 - Grundflächenzahl (GFZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß)
 - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze / zwingend)
 - Bauweise (geschlossen / offen)
 - nur Doppelhäuser zulässig
 - Dachform (Satteldach / Walmdach)
 - SD / WD
 - Baugrenze
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Schule
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkflächen
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrenzungen
 - Elektrizität
 - Fernwärme
 - Grünflächen
 - Parkanlage
 - Sportanlage/Sportplatz
 - Spielfeld
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu erhaltenden Bäumen
 - Flächen für Wald
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Nachrichtliche Übersichten / Hinweise
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (nur außerhalb der Straßenverkehrsflächen dargestellt)
 - Unterirdische Leitung
 - Abwasser
 - Gas
 - Elektrizität
 - Wasser
 - Fernwärme
 - Telefon
- TEXTUELLE FESTSETZUNGEN**
- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2008 (BGBl. I S. 3216)
 - 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)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 09.12.2006 (BGBl. I 2833), ber. durch BGBl. 2007 I S. 691
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I S. 1740)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 18.12.2006 (BGBl. I S. 3180)
 - § 5, § 1, Nr. 4, der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 674), zuletzt geändert am 14.12.2006 (GVBl. I S. 666)
 - Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)
 - Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HGNatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. S. 305)
- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
1. Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 i. V. m. § 6 und 9 BauNVO BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
2. Mischgebiete MI (§ 6 i. V. m. § 6 und 9 BauNVO BauNVO)
2.1 Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
2.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- II. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**
1. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Aufzüge, Terrassen, Veranden und Außenterrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.
2. Nebenanlagen über 20 m² Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.
- III. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, BauNVO)**
- Garagen und Stellplätze sind im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- IV. Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a und 6 BauGB)**
1. Anpflanzung einer Baumreihe
Entlang der Grünberger Straße sind in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern großkronige Laubbäume im Abstand von 8 - 10 m mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen (siehe Pflanzempfehlung Nr. C.VI).
2. Grundstücksflächen
In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 30% und in den Mischgebieten mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des jeweiligen Grundstückes gärtnerisch anzulegen (siehe Pflanzempfehlung Nr. C.VI).
- V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Innerhalb des Laubmischwaldbestandes sind standortfremde Gehölze zu entnehmen sowie die Entwicklung von Altholzstein zu fördern.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO**
- I. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)**
1. Dachaufbauten, -einschnitte und -überstände (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
1.1 Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 1/3 der Dachbreite, ihre Höhe maximal 75 % der Dachhöhe betragen. Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50 % der Dachbreite betragen, wenn die Dachaufbauten und -einschnitte sich auf einer Dachfläche befinden.
1.2 Dachüberstände sind bis maximal 0,75 m zulässig.
2. Gestaltung und Begrünung von Einfriedungen und Abfallbehältnissen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 und 5 HBO)
2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Zäune sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
2.2 Standflächen für Abfallbehältnisse sind vor Einsichtnahme von der öffentlichen Verkehrsfläche mit Laubgehölzvorplanzen oder Kletterpflanzen abzusichern.
- II. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**
1. Mischgebiete
1.1 Werbeanlagen oberhalb der Traufe und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.
1.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist nur eine gemeinsame Werbeanlage (Hinweisschild oder Mastwerbeanlage/Pylon) bis maximal 8,0 m Höhe im Bereich der Gebietszahl von der Rödger Str. zulässig.
1.3 Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen darf 3% der Fläche der Außenwand, vor der sie aufgestellt oder an der sie angebracht sind, nicht übersteigen.
2. Allgemeine Wohngebiete
2.1 Werbeanlagen sind nur an der Sätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 2,0 m² zulässig.
2.2 Werbeanlagen oberhalb der Traufe und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.
- III. Wärmeversorgung (§ 81 Abs. 2 HBO)**
- Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des Planungsgebietes wird die Nutzung von Fernwärme vorgeschrieben.
- Abweichungen können zugelassen werden, wenn bei einzelnen Bauvorhaben im Vergleich zur Fernwärme ein niedriger Primärenergieverbrauch (z.B. bei "Passivhäusern") nachgewiesen wird.

- C. Hinweise und Empfehlungen**
- I. Kampfmittelbelastung**
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodenunabhängigen Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodenentgriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumverfahren systematisch auf Kampfmittel zu untersuchen zu lassen.
- II. Hinweise zum Schallschutz**
In den Bereichen entlang der Grünberger Straße wurde eine Lärmbelastung oberhalb der anzulegenden Richtwerte festgestellt. Für den Schallschutz sind daher in Baueingangsverfahren geeignete und ausreichende Vorkehrungen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Ausg. 11/89) - zu berücksichtigen (z.B. schallschuttschicht günstige Anordnung ruhbedingter Räume, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung).
- III. Denkmalschutz**
- Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**
Die Bebauungsfläche liegt auf Siedlungsresten mehrerer vorgeschichtlicher Epochen und einem Kaiserzeitlichen Gräberfeld. Wer Bodendenkmäler (Mauern, Sienesetzungen, Bodenerfahrungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie und Paläontologie oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
- IV. Oberbodensicherung**
Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländestattung auf DIN 18915 hingewiesen.
- V. Wasserwirtschaftliche Hinweise**
- Niederschlagswasser**
Nach § 42 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. In geeigneten Fällen soll es darüber hinaus versickert werden.
- Regenwassernutzungsanlagen**
Bei Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der Regenwassernutzungsanlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Regenwassernutzungsanlagen zu Grunde zu legen (Normreihe DIN 1989).
- VI. Artenempfehlungen für Neu- oder Ersatzpflanzungen**
- Großbäume**
- | | |
|---------------------|-------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fagus sylvatica | Rothbuche |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
| Juliana regia | Waldnus |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
- Mittelgroße Bäume und Kleinbäume**
- | | |
|-------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Caprinus betulus | Hainbuche |
| Cataegus monogyna | Weißdorn |
| Malus sylvestris | Holzappel |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Pyrus communis | Birne |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus torminalis | Elsbere |
- Sträucher**
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Caprinus betulus | Hainbuche |
| Comus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Harnigel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Cataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rosa spec. | Rose |
| Salix spec. | Schwarzer Holunder |
| Sambucus nigra | Wittiger Schneeball |
| Viburnum lantana | |

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 02.02.2004

BEKANNTMACHUNG DES AUFSÜLLUNGSBESCHLUSSES AM 19.05.2007
IN DER "GIEßENER ALLEMEINEN" UND IN DEM "GIEßENER ANZEIGER"

BÜRGERBETEILIGUNG
IM ENTWURF AM 01.10.07 BIS ENDSCHLUSCH 01.11.07 DURCHFÜHRT.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE
VOM 23.05.07 BIS 27.06.07

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 20.09.07
IN DER "GIEßENER ALLEMEINEN" UND IN DEM "GIEßENER ANZEIGER"

SATZUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 07.02.08

RECHTSKRÄFTIG SEIT 16.02.2008

Maßstab 1 : 2.000

Gießen
Universität
Kulturstadt
Einkaufszentrum

Bebauungsplan
Nr. GI 03/08
Gebiet: "Marshall-Siedlung"

Der Geltungsbereich umfasst
- im Westen den Heyerweg,
- verläuft im Norden entlang der Rödger Straße
- im Osten bis zum Weg östlich der High-School im Stadtteil
- und wird im Süden durch die Bahnhofs-Gelände - Felds
- und die Grünberger Straße (B49) begrenzt.

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Rg
Gezeichnet: GÖ

Aufgestellt im Vorwurf: Feb. 2007
Geändert zum Entwurf: Aug. 2007
Geändert zum Satzungsbeschluss: Dez. 2007
Planunterlagen haben den jeweils gültigen Stand