



Rechtsgrundlagen
Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Hessische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HEnatG) sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), jeweils in der zur Entwurfs-Offenlegung gültigen Fassung.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 19 und 21 BauNVO)
Private Grünfläche - Eigenümgärten

- 1.1 Bei einer Grundstücksfläche von 200 bis 800 m² ist eine Gartenlaube sowie ein Gewächshaus zulässig. Bei Grundstücken, die größer als 800 m² sind, ist für alle weiteren 400 m² eine weitere Gartenlaube sowie ein weiteres Gewächshaus zulässig. Bei einer Grundstücksfläche unter 200 m² sind Gartenlauben und Gewächshäuser unzulässig.
- 1.2 Die Grundfläche der Gartenlaube darf 14 m² nicht überschreiten. Die Größe der Gartenlaube ist einschließlich angebaute Toilettenraum und überdachtem Freisitz auf 30 m² umbauten Raum begrenzt.
- 1.3 Die Grundfläche des Gewächshauses darf 6 m² nicht überschreiten. Die Größe von Gewächshäusern ist auf max. 8 m² umbauten Raum begrenzt.
- 1.4 Insbesondere nicht zulässig sind:
- das Abstellen oder die ortsfeste Nutzung von Campingwagen oder anderen Wagen
 - Toiletten innerhalb des Überschwemmungsgebietes
 - Bau oder Anbau von Neben- und Kellerräumen mit Ausnahme von Anbauten für Toiletten außerhalb des Überschwemmungsgebietes
 - fest installierte Schwimmbecken
 - Sichtschutzeinrichtungen mit Ausnahme von Hecken und sonstigen Pflanzungen
 - ortsfeste freistehende Kamine und Feuerstätten

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 2.1 Gartenlauben dürfen bis zu einem Abstand von 2,00 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
- 2.2 Die Errichtung einer Gartenlaube unmittelbar an den seitlichen Grundstücksgrenzen ist zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück angebaut wird.

3. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Auf den als Uferbereich gekennzeichneten Flächen sind nicht zulässig:
- die Errichtung baulicher Anlagen, z.B. Gartenlauben oder Zäune,
 - das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient.

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

- 4.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können folgendermaßen genutzt bzw. gestaltet werden:
- extensiv genutzte/gepflegte Wiese oder Weide,
 - Biotop,
 - Anlage bachauenphysiischer Biotopie wie Feuchtholze, Flutmulden, Röhrichte, Riede, und Sümpfe sowie von Anpflanzung von Hochstammobst im Einvernehmen mit der Unteren Wasserbehörde.
- Die Belange der Gewässerunterhaltung und der Abflusssicherung sind dabei zu berücksichtigen.

- 4.2 Wege, Stellplätze und Freisitze dürfen nur in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Vorhandene Hochstammobstbäume sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Abgang durch regionaltypische Hochstammobstsorten zu ersetzen.
- 5.2 In jedem Garten ist pro angefangene 300 m² Gartenfläche mindestens ein Hochstamm einer regionaltypischen Obstsorte anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

6. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Heuchelheim belastet sind, dürfen nur so gestaltet werden, dass sie zum Zwecke der Gewässerunterhaltung jederzeit begehb- und befahrbar sind. Gehölzpflanzungen und Bodenmodellierungen sind mit der Gemeinde Heuchelheim abzustimmen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- Zulässig sind
- Zäune aus naturfarbenem Holz oder aus Maschendraht mit einer maximalen Höhe von 1,50 m jeweils ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm, sowie
 - Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m.
- Nadelgehölze (Koniferen) sind mit Ausnahme der Eibe (*Taxus baccata*) als Heckenpflanzen nicht zulässig.
- Das Errichten von Sichtschutzzäunen ist unzulässig.

2 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Die Anzahl der zulässigen Stellplätze auf einem Grundstück entspricht der Anzahl der zulässigen Gartenlauben. Stellplätze sind unmittelbar neben der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Gartengrundstück anzulegen. Die Größe eines Stellplatzes ist auf 12,5 m² beschränkt.

C Hinweise

1. Regelungen im Überschwemmungsgebiet

Im Überschwemmungsgebiet des Kropbachs ist für die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, die nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegen (z.B. Gartenlauben, Gewächshäuser und Zäune), bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde eine Genehmigung nach § 14 (3) HWG einzuholen. Dabei ist zu beachten, dass neue Gartenlauben und Ersatzgartenlauben sowie neue Gewächshäuser und Ersatzgewächshäuser in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich zur Errichtung von Gartenlauben und Gewächshäusern zu errichten sind. Zäune sind im gesamten Überschwemmungsgebiet ohne Sockel und durchströmbar zu errichten.

Außerdem bedarf im Überschwemmungsgebiet der Genehmigung:

- der Umbruch von Grünland in Ackerland,
- das Anlegen, Erweitern und Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen,
- das Lagern von Stoffen, die die Wasserqualität gefährden, auf dem Boden. Dazu gehören u.a. Pflanzenschutzmittel, Kraftstoffe für Rasenmäher und Kompost.

2. Behandlung von Niederschlagswasser

Nach § 42 Abs. 3 HWG soll **Niederschlagswasser** von der Person, bei der es anfällt, verwertet und darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

3. Gesetzlich geschützter Biotop

Gemäß § 31 HEnatG ist die Zerstörung oder eine sonstige erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Artenbestandes auf den Flurstücken 179 und 180 verboten. Bei Inkulturmahne ist die aktuelle Ausdehnung des Biotops zu berücksichtigen oder ein Antrag auf Ausnahmezulassung gemäß § 31 (2) HEnatG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

4. Empfehlung für standortgerechte Gehölzarten

Bäume:	Sträucher:
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-/Rotele	Alnus glutinosa
Moortirke	Betula pubescens
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelbuche	Fagus sylvatica
Eiche	Fraxinus excelsior
Zitterpappel/Espe	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Blaubeckene	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba
Bruchweide	Salix fragilis
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus carpinifolia/ minor
Bergulme	Ulmus glabra
Flatterulme	Ulmus laevis

5. Bodendenkmäler § 20 HDschG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 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.

6. Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist eine systematische Überprüfung der Fläche (Sondieren) erforderlich.

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Private Grünflächen

Eigenümgärten

Flächen für die Wassernwirtschaft -Uferbereich-

Straßenverkehrsfläche

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

Erhaltung der Hecke

Erhaltung von Gehölzen

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Heuchelheim

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

Strom- und Gasleitung

Flächen für die Wassernwirtschaft -Überschwemmungsgebiet-

Bereich zur Errichtung von Gartenlauben und Gewächshäusern innerhalb des Überschwemmungsgebietes

Geschützter Biotop nach § 31 HEnatG

VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUS DURCH DIE STADTVERORDNETENVER-SAMMLUNG AM 14.11.1991 18. Sep. 2008 GIessen, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIessen Stadtrat	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 05.02.1992 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" 18. Sep. 2008 GIessen, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIessen Stadtrat
BÜRGERBETEILIGUNG A) VORENTWURF ZUR EINSCHNABME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 17.02.1992 BIS 28.02.1992 18. Sep. 2008 GIessen, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIessen Stadtrat	1. ENTWURFSBESCHLUS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 02.02.2006 18. Sep. 2008 GIessen, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIessen Stadtrat
BEKANNTMACHUNG DER OFFEN-LEGUNG IM 1. ENTWURF AM 18.02.06 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" 18. Sep. 2008 GIessen, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIessen Stadtrat	OFFENLEGUNG IM 1. ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 01.03.2006 BIS EINSCHLIESSLICH 03.04.06 DURCHFÜHRT. 18. Sep. 2008 GIessen, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIessen Stadtrat
2. ENTWURFSBESCHLUS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 08.11.2007 18. Sep. 2008 GIessen, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIessen Stadtrat	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM 2. ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 10.11.2007 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" 18. Sep. 2008 GIessen, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIessen Stadtrat
OFFENLEGUNG IM 2. ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 20.11.2007 BIS EINSCHLIESSLICH 20.12.2007 DURCHFÜHRT. 18. Sep. 2008 GIessen, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIessen Stadtrat	SATZUNGSBESCHLUS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18. Sep. 2008 GIessen, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIessen Stadtrat

M. 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
Meter

Giessen
Universitätsstadt
Kulturstadt
Einkaufsstadt

Bebauungsplan
Nr. GI 05/06
Gebiet: " In der Kropbach "
Kleingärten

SATZUNGSBESCHLUS

Für das Gebiet zwischen dem Kropbach im Westen und Süden, der Wegeparzelle Flur 35 Nr. 524/2 im Norden, dem Joseph-Kreuter-Weg im Nordosten und der Wegeparzelle Flur 36 Nr. 361/10 im Osten.

Dieses Exemplar wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 18.09.08 als Satzung beschlossen.
Unterschrift Sachbearbeiter/in

Stadtplanungsamt Giessen
Bearbeitet: AI Gezeichnet: Ge

Stand : 18.07.2008

Aufgestellt im Vorentwurf:
Geändert zum 1. Entwurf: Dezember 2005
Geändert zum 2. Entwurf: September 2007
Geändert zum Satzungsbeschluss: April 2008
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand