

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzonenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), Wasserhaushaltsgesetz, Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

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)

- In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise in Form von Nachbarschaftsläden mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche zulässig. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betrieben unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 23 BauNVO)

2.1 Grundfläche

Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise bei Eckgrundstücken oder bei geschlossener Bauweise jeweils bis höchstens 50 % überschritten werden, wenn die unbebauten Grundstücksflächen in einem Umfang von mindestens 50 % gärtnerisch angelegt werden und auf Dachflächen mit einer Neigung < 15° (alter Teilung) eine extensive Dachbegrünung angelegt wird.

2.2 Trauf-/Firsthöhen

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die mittlere Höhe der vorhandenen Gehweghinterkante vor dem Baugrundstück.

Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes (bei Staffelfassaden das untere Hauptmauerwerk) und der Dachtrauf zu verstehen.

Firsthöhe ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut.

2.3 Garagengeschosse

Tiefgaragengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Grundflächen nicht anzurechnen. Tiefgaragen- und -ausfahrten sind ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Baulinien und Baugrenzen

- Ein Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu 2,50 m Tiefe auf einer Länge von höchstens 5,00 m zulässig.
- Eine Überschreitung der Baulinien (in den Obergeschossen) durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu 1,50 m Tiefe auf einer Länge von höchstens 5,00 m zulässig. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Baulinien zum Zwecke der nachträglichen Wärmedämmung bis maximal 0,25 m zulässig.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von höchstens 5,00 m zulässig. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Baugrenzen zum Zwecke der nachträglichen Wärmedämmung bis maximal 0,25 m zulässig.
- Staffelfassaden**
In den mit MI1, MI3 und WA1 bezeichneten Baugebieten ist als oberstes Geschoss ein Staffelfassadengeschoss zulässig, sofern es kein Vollgeschoss ist. Das Staffelfassadengeschoss im MI1 muss allseitig gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mind. 1,00 m, an der Südostfassade am Tiefenweg aber um mind. 5,00 m zurückgesetzt sein. Das Staffelfassadengeschoss im MI3 muss gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mind. 1,00 m zurückgesetzt sein, wenn die Fassade nicht direkt an einen anderen Gebäudeteil gebaut ist. Ausnahmsweise ist im MI1 ein Treppenhaus mit maximal 5,00 m Breite in Verlängerung der Außenwand zulässig, wenn es zur Straßenseite hin verglast ausgeführt wird.

3.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 21 a BauNVO)

- Innerhalb des WA2 des südöstlichen Blockinnerbereichs sind Stellplätze nur in den Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Dies gilt nicht für andere Baugebiete.
- Die festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sind als Gemeinschaftsstellplätze den Grundstücken des WA2, MI3 bis MI5 südlich des Tiefenweges zugeordnet.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Tiefgaragen (einschließlich Fahrradstellplätze, Abstellräume und sonstiger Nutzräume) zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Beschränkung der Oberflächenversiegelung**
Wege und Pkw-Stellplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Weise befestigt werden (z.B. breitflügig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine o. ä.), sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

- In den WA1 und WA2 sind mindestens 15 von Hundert der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 10 von Hundert der Grundstücksfläche mit standortgerechten Laubgehölzen, vorzugsweise entsprechend der Artenliste (s. C.6), zu bepflanzen.
- Im MI1, MI2, MI4 und MI5 sind mindestens 10 von Hundert der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Dachbegrünung kann hierbei mit einem Flächenanteil von 50 % angerechnet werden.

6. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 A und B BauGB)

6.1 Anpflanzung von Bäumen

Im Plangebiet ist zur Gliederung der Stellplatzflächen je 6 angefangene Stellplätze mindestens ein großkröniger Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm zu pflanzen. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Bäume entsprechend der Artenliste (s. C.6.) zu verwenden. Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen zu ersetzen. Bäume außerhalb von Grünflächen müssen eine Baumscheibe von mindestens 6,00 m² bzw. eine Pflanzgrube von 12,00 m² erhalten.

6.2 Erhaltung von Einzelbäumen

Der zum Erhalt festgesetzte Baum ist zu pflegen und bei Abgang wieder zu ersetzen. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht können gemacht werden, wenn die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Ersatzpflanzung mit heimischen Laubbäumen entsprechend der Artenliste (s. C.6.) mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm angelegt wird.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO (Satzung gemäß § 81 Abs. 1, 2 und 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. DACHGESTALTUNG

1.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet sind mit Ausnahme von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° (alte Teilung) zulässig. Wird die Dachneigung von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf diese höchstens 5° (alte Teilung) betragen. Wird das oberste Geschoss als Staffelfassadengeschoss ausgebildet, sind Flachdächer, Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° (alte Teilung) und Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 20° (alte Teilung) zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 1,50 m und einer Breite und Tiefe von 3,00 m und nur in hellgrauer Farbe zulässig. Sie müssen um mindestens 2,00 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind bis zu einer Höhe von höchstens 1,00 m und einer Breite von höchstens 2,00 m zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade des darunter liegenden Geschosses abgerückt werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf geneigten Dächern unzulässig.

1.3 Dacheindeckung

Stark reflektierende Materialien, außer Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, sind unzulässig.

1.4 Dachbegrünung

Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° (alte Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden oder zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen.

2. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

Zum öffentlichen Raum hin sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

3. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHALTER

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

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 Abs. 6 BauGB

1. Denkmalschutz

Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage I „Bahnhofstraße - Westanlage“. Darüber hinaus stehen auch einige der im Plangebiet vorhandenen Gebäude unter Einzeldenkmalschutz. Alle Baumaßnahmen innerhalb der Gesamtanlage und in der Umgebung eines Kulturdenkmals bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden.

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

2. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen; ansonsten ist es ortsnah zu versickern, zu versickern oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwasserabgabe der Stadt Gießen unzulässig.

3. Kampfmittelbelastung

Der Plangebietsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4,00 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingetragenen Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

4. Altlasten

Bei Baumaßnahmen auf den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sollte frühzeitig mit dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und ggf. dem Regierungspräsidium Gießen Kontakt aufgenommen und etwaige Maßnahmen abgestimmt werden. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

5. Werbeanlagen

Innerhalb des Anlagenringes gilt die Werbeanlagensatzung (WAS) der Stadt Gießen in der Fassung vom 30.08.2001, bekanntgemacht am 14.09.2001.

6. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Bäume 1. Ordnung:	Bäume 2. Ordnung:	Bäume 3. Ordnung:
Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer campestre (Feldahorn)	Fagus sylvatica (Sandtanne)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Betula pendula (Hänbuche)	Carpinus betulus (Vogelkirsche)
Fagus sylvatica (Buche)	Carpinus betulus (Hänbuche)	Salix caprea (Salweide)
Fraxinus excelsior (Esche)	Prunus avium (Eberesche)	Ulmus glabra (Feldulme)
Quercus petraea (Traubeneiche)	Salix caprea (Salweide)	
Quercus robur (Stieleiche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)	
Tilia cordata (Winterlinde)	Ulmus carpiniifolia (Feldulme)	
Ulmus glabra (Bergulme)		
Sträucher:	Kletterpflanzen:	
Cornus sanguinea (Hartrieel)	Waldrebe (Clematis spec.)	
Corylus avellana (Hase)	Efeu (Hedera helix)	
Crataegus spec. (Weißdorn)	Hopfen (Humulus lupulus)	
Eucryphia europaea (Pflaumböchen)	Geißblatt (Lonicera spec.)	
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)	Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii)	
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	Wilder Wein (Parthenocissus spec.)	
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)	Weinrebe (Vitis vinifera)	
Carpinus betulus (Hänbuche)		
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)		

Datum	Erstellung / Änderung
05.03.2012	sw Erstellung
04.04.2012	sw Ergänzungen, Legende erstellt
18.04.2012	sw Änderungen in Planzeichnung und Legende
02.05.2012	ek Einfügen Textliche Festsetzungen/Änderungen

geprüft:	02.05.2012, E. K.	Dateiname:	bgt12d6.dwg
Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodennagement und Geoinformation		Blattgröße:	95 cm x 59,4 cm
Stand:	02.2012	erstellt mit:	StadtCAD 11
		basierend auf:	AutoCAD Map 3D 2011

VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 27.03.2012	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 29.03.2012 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister
FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG PLANUNTERLAGEN ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 02.04.2012 BIS EINSCHLIESSLICH 18.04.2012	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG AUSGEWÄHLTER FACHÄMTER VON 03/2012 BIS 04/2012
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM BIS EINSCHLIESSLICH DURCHFÜHRT.	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister
AUSGEFERTIGT AM	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANT GEMACHT.	IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM
RECHTSKRÄFTIG SEIT	

PLANZEICHEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 und 16ff BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Nutzungstabelle

Baugebiet	
Grundflächenzahl	
Bauweise	
Zahl der Vollgeschosse	
Traufhöhe (max.) in m	
Firsthöhe (max.) in m	

g geschlossene Bauweise

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer)

IV - V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (römische Ziffer)

StG Staffelfassadengeschoss

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

5. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

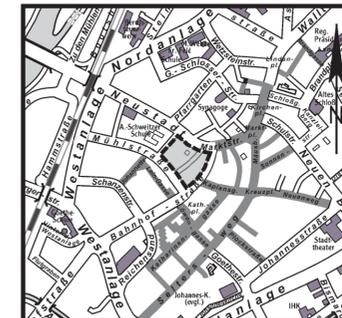
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Neuordnung der Grundstücksgrenzen als Vorschlag



Übersichtsplan
Geltungsbereich des
Bebauungsplanes GI 01/35

M. 1 : 500



Bebauungsplan Nr. GI 01/35

Gebiet: "Tiefenweg"

Vorentwurf

Planungsbüro Koch
 Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner
 Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
 www.pbkoch.de
 Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
 Fax (0 64 43) 6 90 04-34
 info@pbkoch.de

Planungsbüro für:
 • Städtebau • Landschaft
 • Freiraum • Straßen- und Tiefbau

Planbearbeitung
 Dipl.-Geogr. E. Krüger

Stand
 02.05.2012