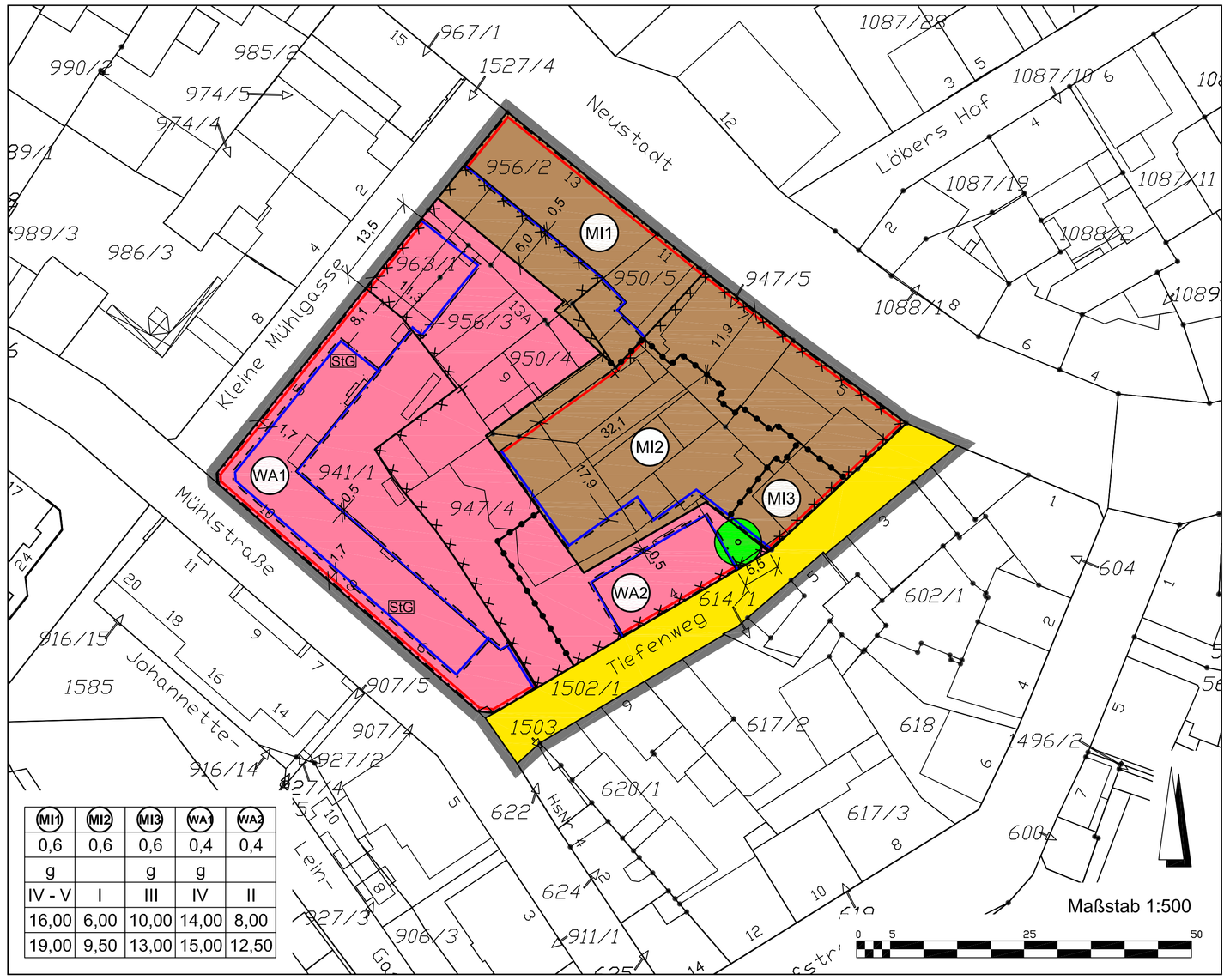


MI1	MI2	MI3	WA1	WA2
0,6	0,6	0,6	0,4	0,4
g		g	g	
IV - V	I	III	IV	II
16,00	6,00	10,00	14,00	8,00
19,00	9,50	13,00	15,00	12,50

PLANZEICHEN

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

(WA) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

(MI) 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 Staffelgeschoss

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)

PLANZEICHEN

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 (Neuanpflanzung kann bis auf 2,00 m an den Straßenraum versetzt werden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

5. 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)

TEXTFESTSETZUNGEN und RECHTSGRUNDLAGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (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)

1.1 In den Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 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.

1.3 Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betrieben sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a 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.

Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes (bei Staffelgeschossen des unteren Hauptmauerwerkes) und der Dachhaut.

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.

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

3.1 Ein Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu 2,50 m Tiefe auf einer Länge von höchstens 5,00 m zulässig.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Staffelgeschoss

In den mit MI1, MI3 und WA1 bezeichneten Baugebieten ist als oberstes Geschoss ein Staffelgeschoss zulässig, sofern es kein Vollgeschoss ist. Das Staffelgeschoss 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 Staffelgeschoss 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.

3.6 Tiefgaragenein- und ausfahrten

Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.1 Beschränkung der Oberflächenversiegelung

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

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

4.2 Im 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.7.), zu bepflanzen.

4.3 Im MI1 und MI2 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.

5. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB)

Anpflanzung von Bäumen

Im Plangebiet ist zur Gliederung der Stellplatzflächen je 6 angefangene Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm zu pflanzen. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Bäume entsprechend der Artenliste (s. C.7.) 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 m³ erhalten.

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

Mit Ausnahme von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten sind 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.

Als Dächer von Staffelgeschossen sind Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 5°, Pultdächer mit einer Neigung von höchstens 5° sowie Satteldächer mit einer Neigung von höchstens 20° (jeweils alte Teilung) zulässig.

TEXTFESTSETZUNGEN

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.

Aufgeständerte 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.

Auf geneigten Dächern sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie unzulässig.

1.3 Dacheindeckung

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

2. FASSADENGESTALTUNG

Im MI1 sind Treppenhäuser im Bereich des Staffelgeschosses zur Straßenseite hin verglast auszuführen.

3. 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.

4. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

Die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse 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

Aufgrund der hohen Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins von Bodendenkmälern im Planungsgebiet wird im Vorfeld von baulichen Veränderungen eine Vorabstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege empfohlen.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz - 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 verrieseln 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 gemäß § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung der Stadt Gießen unzulässig.

3. Kampfmittelbelastung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom 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 bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

4. Altlasten

Bei Baumaßnahmen auf den gemäß § 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

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

6. Wurzelschutzmaßnahmen

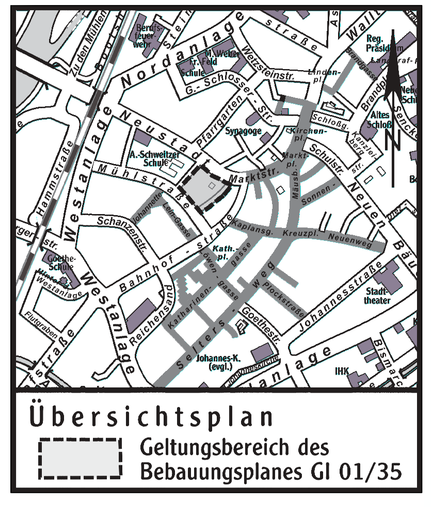
Neuanpflanzungen von Bäumen sind so vorzunehmen, dass das Wurzelwerk ausreichend vor äußeren Einflüssen geschützt ist, bspw. mittels Baumschelbenschutz oder dichter Abpflanzung.

7. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Bäume 1. Ordnung:		**Bäume 2. Ordnung:**	
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Acer campestre	(Feldahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)	Betula pendula	(Sandbirke)
Fagus sylvatica	(Buche)	Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior	(Esche)	Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)	Salix caprea	(Salweide)
Quercus robur	(Stieleiche)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)	Ulmus carpinifolia	(Feldulme)
Ulmus glabra	(Bergulme)		
Sträucher:		**Kletterpflanzen:**	
Cornus sanguinea	(Hartriegel)	Waldrebe	(Clematis spec.)
Corylus avellana	(Hasel)	Efeu	(Hedera helix)
Crataegus spec.	(Weißdorn)	Hopfen	(Humulus lupulus)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)	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	(Hainbuche)		
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)		
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)		

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 27.03.2012 GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 29.03.2012 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG PLANUNTERLAGEN ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 02.04.2012 BIS EINSCHLIESSLICH 18.04.2012 GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 24.05.2012 GIESSEN, DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 26.05.2012 IN DER "GIESSENER ALLGMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 05.06.2012 BIS EINSCHLIESSLICH 06.07.2012 DURCHGEFÜHRT. GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin	AUSGEFERTIGT AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeisterin
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT	IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM



M. 1 : 500

Gießen

Bebauungsplan

Nr. GI 01/35

Gebiet:"Tiefenweg"

PlanungsbüroKoch
Planungsbüro für
Städtebau · Landschaft
Freiraum · Straßen- und Tiefbau

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

Planbearbeitung
Dipl.-Geogr. E. Krüger

Stand
07.08.2012