

## Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG), die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

### Textliche Festsetzungen

#### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)**
  - In den festgesetzten Mischgebieten sind alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtete Betriebe, Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
  - Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise als der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
  - Für die Fläche für ein Parkhaus oder eine Garagenanlage muss an die der Gemeinbedarfsfläche zugewandte Grundstücksgrenze angebaut werden.
  - Für das Mischgebiet MI 5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen ist einseitige Grenzbebauung zulässig.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

Die Belastung der Grundstücksfläche im Mischgebiet MI 1 mit Fahrrechten erfolgt zugunsten der Stadt Gießen oder deren Rechtsnachfolger.
- Bauliche Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Schulsportanlage (Kleinspielfeld, Sandgrube und Kugelstoßanlage) ist mit einem mindestens 3m hohen umlaufenden Zaun einzufassen und mit abschließbaren Toren zu versehen.
- Maßnahmen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
  - Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Sollte ein Baum abgängig sein, ist als Ersatz ein neuer großkroniger Baum gemäß Artenliste C 5 zu pflanzen.
  - Mindestens 10 % der Grundstücksfläche von Baugrundstücken ist zu begrünen (geeignete Arten siehe C 5).
  - Mindestens 50 % der Dachflächen sind in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind betriebstechnische Aufbauten.

#### B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO)

- Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
  - Flachdächer sind mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung) zulässig, Pultdächer sind mit einer Neigung von 5° bis 15° (alte Teilung) zulässig.
  - Wird die Dachneigung von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf diese höchstens 5° (alte Teilung) betragen. Stark reflektierende Materialien für die Dacheindeckung sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
  - Ausgenommen davon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig. Auf Flachdächern mit einer Dachneigung von höchstens 5° (alte Teilung) sind Dachaufbauten und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn diese entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden.
- Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)**
  - Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig.
  - Werbeanlagen oberhalb der Dachbegrenzungskante bzw. oberhalb des oberen Abschlusses der Außenwand und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Winklig zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht weiter als 0,50 m hervorragen.
  - Die Ansichtfläche aller Werbeanlagen darf 3% der Fläche der Außenwand, vor der sie aufgestellt oder an der sie angebracht sind, nicht übersteigen.
- Abfall- und Wertstoffbehälter**

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen nicht einsehbar sind.
- Grundstückseinfriedungen**
  - In den Mischgebieten sind zum öffentlichen Raum hin Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
  - Maschendrahtzäune und Stahlgitterzäune sind mit einer Hecke zu begrünen.

## Textliche Festsetzungen

### C) Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Altlasten**

Informationen zu den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, sind bei dem Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sowie dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, erhältlich."
- Niederschlagswasser**

Gemäß § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m<sup>2</sup> abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwasseranlagensystemen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 1.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).
- Bodendenkmäler**

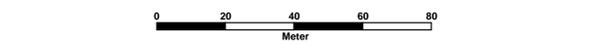
Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. 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.
- Kampfmittelbelastung und -räumung**

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vorhanden-sein 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 bodenein-greifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung ent-sprechenden Sondierung verpflichtet.
- Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <b>Großkronige Bäume:</b>       | <b>Klein- und mittelkronige Bäume:</b> |
| 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)         |  |

- |   |  |
|---|--|
| <b>Sträucher:</b>                       | <b>Kletterpflanzen:</b>                |
| Comus 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  |   |
|---|---|
| <b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.12.2012<br>GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN<br>Bürgermeisterin   | <b>BEKANNTMACHUNG</b> DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 22.12.2012 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"<br>GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN<br>Bürgermeisterin           |
| <b>UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b> VOM 08.04.2013 BIS 16.04.2013<br>GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN<br>Bürgermeisterin  | <b>ENTWURFSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.06.2013<br>GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN<br>Bürgermeisterin   |
| <b>BEKANNTMACHUNG</b> DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 22.06.2013 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"<br>GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN<br>Bürgermeisterin        | <b>OFFENLEGUNG</b> IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 02.07.2013 BIS EINSCHLIESSLICH 05.08.2013 DURCHGEFÜHRT.<br>GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN<br>Bürgermeisterin                              |
| <b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b> VOM 02.07.2013 BIS 05.08.2013 EINSCHLIESSLICH DURCHGEFÜHRT<br>GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN<br>Bürgermeisterin | <b>ERNEUTE BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER ÖFFENTLICHKEIT</b> VOM 24.09.2013 BIS 09.10.2013 EINSCHLIESSLICH DURCHGEFÜHRT<br>GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN<br>Bürgermeisterin |
| <b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.12.2012<br>GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN<br>Bürgermeisterin   | <b>AUSGEFERTIGT AM</b><br>GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN<br>Bürgermeisterin   |



M. 1 : 1.000



# Bebauungsplan

## Nr. 33 a 1. Änderung

### Gebiet: "Rodtberg" 1. Änderung

### Teilgebiet : "Reichenberger Straße"

## Satzungsbeschluss

|   |   |                            |
|---|---|----------------------------|
| Stadtplanungsamt Gießen<br>Bearbeitet: Me<br>Gezeichnet: Ge, Co<br>Stand: Okt. 2013 | Aufgestellt im Vorentwurf:<br>Geändert zum Entwurf:<br>Geändert zum Satzungsbeschluss:<br>Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand | Dez 12<br>Jun 13<br>Okt 13 |
|---|---|----------------------------|

### Planzeichen

- Nutzungsschablone**

z.B. Art der Nutzung, Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl, Bauweise, Dachform
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 9 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)**

**F1** Fläche für ein Parkhaus oder eine Garagenanlage  
**MI1** Mischgebiete (mit Nummerierung)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)**

z.B. III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)  
z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
z.B. 0,3 Geschosflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß)
- Bauweise und Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

o/a/g Bauweise (offen / abweichend / geschlossen)  
FD/PD Flachdach/Pultdach  
Baugrenze  
Baulinie
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

Flächen für den Gemeinbedarf  
Zweckbestimmung:  
Schule  
Kleinspielfeld mit Sandgrube und Kugelstoßfeld
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Fußgängerbereich/Quartiersplatz  
Parkflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)**

Baumerhaltung
- Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Stellplätze  
Bauliche Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz  
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
Einfahrtbereich  
Mit einem Fahrrecht zu belastende Fläche  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung