ÜBERSICHTSPLAN M. 1:25000

Straßenprofile

FESTSETZUNGEN u. ZEICHENERKLÄRUNG

GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19. 1. 1965

BESTAND, GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

- ÖFFENTLICHES GEBÄUDE
- HAUSNUMMER, WOHNGEBÄUDE, DURCHFAHRT, NEBENGEBÄUDE
- FLURGRENZE, GEMARKUNGSGRENZE, STADTGRENZE
- MAUER, ZAUN, GRUNDSTÜCKSGRENZE
- FL 2 BEZEICHNUNG DER FLUR, FLURSTÜCKSNUMMER
- WIESE, BAUM, GARTEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WS KLEINSIEDLUNGSGEBIET
- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD DORFGEBIET
- MK KERNGEBIET
- MI MISCHGEBIET
- GE GEWERBEGEBIET
- GI INDUSTRIEGEBIET
- SW WOCHENENDHAUSGEBIET
- SO SONDERGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- Q4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- Q7 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- 30 BAUMASSENZAHL
- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZEL- ZULÄSSIG / HAUSER
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAUGRENZE, BEBAUUNGSTIEFE
- BAULINIE
- Art der Nutzung / Geschoss-zahl / FLÄCHENSCHEMA / GRZ / GFZ / Bau-weise / Dachform / zwingend / Dachneigung

ANLAGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, VERKEHRSFLÄCHEN

- FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF
- VERWALTUNG, SCHULE, KRANKENHAUS, THEATER, JUGENDHEIM, JUGENDHERBERGE
- KIRCHE, HALLENBAD, KINDERGARTEN, KINDERTAGESSTÄTTEN, SCHUTZRAUM, FEUERWEHR
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- BORDSTEIN/ORDENKANTE - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN DIE AUFGEHOBEN WERDEN

VERSORGUNGSANLAGEN UND DERGL.

- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND DGL.
- ELEKTRIZITÄTSWERK, FERNHEIZWERK, GASWERK, WASSERWERK, WASSERBEHÄLT, UMSPANNWERK, UMFORMERSTATION, BRUNNEN, PUMPWERK, KLÄRANLAGE
- MÜLLBESEITIGUNGSANLAGE

GRÜNFLÄCHEN

- GRÜNFLÄCHEN
- PARKANLAGE, DAUERKLEINGÄRTEN, ZELTPLATZ, SPORTPLATZ, BADEPLATZ, SPIELPLATZ, FRIEDHOF, VERKEHRSGRÜN
- FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTWASSERLEITUNGEN
- PFLANZGEBOT FÜR BÄUME - IN VERKEHRSFL. MIT BAUMPOST - IN GRÜNFLÄCHEN - FÜR STRÄUCHER

SONSTIGE FLÄCHENNUTZUNGEN

- WASSERFLÄCHEN, HAFEN
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
- FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCH.
- FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCH.
- FLÄCHEN FÜR LAND- OD. FORSTWIRTSCHAFT

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE ODER GARAGEN
- St STELLPLÄTZE, Ga GARAGEN, GSt GEMEINSCHAFTS-STELLPLÄTZE, GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- HOTEL BAUGRUNDSTÜCKE FÜR BESONDERE BAULICHE ANLAGEN, DER PRIVATWIRTSCHAFTLICHEN DIENEN
- MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN, GGF. NACH ART UND MASS DER NUTZ. INNERH. EINES BAUGEBIETES
- UMFANG DES BAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN
- SICHTFLÄCHEN
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- EMPFOHLENE FIRSTSTELLUNG
- FIRSTRICHTUNG
- GRUNDSTÜCKSEIN- UND AUSFAHRTEN
- BEABSICHTIGTE BEBAUUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1 - 3 u. 6) BBauG i.d.F. vom 18. 8. 1976, zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. 7. 1979 in Verbindung mit § 1 - 23 BauNVO vom 15. 9. 1977

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 BauNVO)

1.1 Ausnahmen
Gem. § 1 (6) 1 BauNVO werden die nach § 4 (3) 1,5 und 6 BauNVO ausnahmsweise im WA-Gebiet zulässigen baulichen oder sonstige Anlagen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Anzahl der Wohnungen
Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 (4) BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Kellergeschosse
In den Bereichen I u. II dürfen einzelne Gebäude nur mit Kellergeschossen errichtet werden.
Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG können nur für jeweils die gesamte Gebäudegruppe (geschlossene Bauweise) zugelassen werden.

2. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BBauG)

2.1 Die im Plangebiet eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten. Bei Winkeldächern ist die im Plan festgesetzte Firstrichtung als die dominierende anzusehen.

3. MINDESTGRÖSSE- UND -BREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 3 BBauG)
Mit Ausnahme der geschlossenen Bauweise sollen die Mindestgröße 500 qm und die Mindestbreite 17 m der neubildenden Baugrundstücke nicht unterschreiten.

4. GARAGEN/EINFAHRTEN (§ 9 (1) 4 BBauG)
Grundstückseins- und -ausfahrten sind nur an den öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung A, B und C zulässig. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Bezeichnung D dient nur der landwirtschaftlichen Erschließung.
In den Bereichen (III) sind Grundstückseins- und -ausfahrten so anzulegen, daß die in offen Verkehrsfläche festgelegten Stellplatze ohne Einschränkung zu benutzen sind

5. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BBauG)

5.1 In Bereich (I)
Die in Bereich (I) festgelegten Garagenplätze (GA) sind in die Wohngebäude zu integrieren.

5.2 In Bereich (II)
Im Bereich (II) sind Stellplätze und Garagen unzulässig. Die für Bereich (II) erforderlichen Garagen und Stellplätze sind auf den nördlich des Bereiches (I) angrenzenden GGa-Flächen festgelegt.

5.3 In Übrigen Plangebiet
Sonstige Garagen und Stellplätze können ausnahmsweise außerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie erhalten.

6. BIOGASNUTZUNG (§ 9 (1) 6 BBauG)
Auf den Flächen in den Bereichen (I) und (II) sind nur Familieneigenheime zulässig.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 10 BBauG)
Die im Plan eingetragenen Sichtflächen sind von jeglicher Sichtbehinderung z. B. Einfriedigungen, Bewuchs, Bepflanzungen, die über eine Höhe von 0,8 m - gemessen von OK Straßenverkehrsfläche - hinausgehen, freizuhalten - außer Ziff. 4b "Baugestaltungsrechtliche Festsetzungen".

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 1 (11) BBauG)
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung wie nachfolgend unterteilt :

Bezeichnung : A Fahrbahn, Parkstreifen und Bürgersteig
B Befahrbarer Wohnweg (nur unmittelbarer Anliegerverkehr zulässig)
C Befahrbarer Wohnweg mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
D Landwirtschaftlicher Weg

8. LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) 21 BBauG)

8.1 Wasserleitung DN 125
Die Stadtwerke Gießen (SWG) oder deren Rechtsnachfolger sind berechtigt, die in den privaten Grundstücken verlegte Wasserleitung zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, zu verändern sowie hierzu jederzeit das Grundstück zu betreten. Zu beiden Seiten der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von je 1,5 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten (siehe Zeichenerklärung).

8.2 Entwässerungskanal
Die Stadt Gießen oder deren Rechtsnachfolger ist berechtigt, den in den privaten Grundstücken verlegten Entwässerungskanal zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, zu verändern sowie hierzu jederzeit das Grundstück zu betreten.
Die Kanaltrasse ist von jeglicher Bebauung und Baumpflanzung freizuhalten

9. LEITUNGSSCHUTZRAUM 110 KV-FREILEITUNG (§ 9 (1) 24 BBauG)
Innerhalb des Schutzraumes der 110 kV-Freileitung sind bauliche Anlagen unzulässig. In den vorgenannten Schutzraum sind nur Bäume, deren Endwuchshöhe 10,00 m nicht übersteigt, zulässig.

10. LEITUNGSRAUM DER 20 KV-FREILEITUNG
In den Schutzraum der 20 KV-**Freileitung** sind Geragen und Sträucher bis zu einer Höhe von max. 4,00 m, gemessen von gewachsenen Gelände, zulässig.

11. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOT FÜR BÄUME (§ 9 (1) 25 BBauG)

a) Pflanzgebot
Die im Plan festgelegten Standorte für Bäume sind mit Spitzahorn, Pflanzabstand 8 - 10 m, Baumumfang 16 - 18 cm zu bepflanzen.
Die Flächen für das Pflanzgebot sind einschließlich eines 0,50 m breiten im öffentlichen Verkehrsbereich befindlichen Streifens von Kanälen und Leitungen freizuhalten.

b) Erhaltungsgebot
Vorhandene Bäume auf den Baugrundstücken sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare nachteile oder Beiästigungen für die Benutzer der baulichen Anlagen oder für die nachbarschaft bewirken.

12. BAULICHE SICHERUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 26 BBauG)
Die aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßenböschungen und Betonrückenstützen sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, von deren Eigentümer zu dulden.

13. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (2) BBauG)

13.1 Wohngebäude
Im Plangebiet darf die Höhe Fertigfußboden-Erdgeschoß des Wohngebäudes den höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes innerhalb der Überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr als 0,30 m überschreiten.

13.2 Garagen
Garagen bis zu einer Traufhöhe von 2,50 m können nach Maßgabe der zutreffenden bauordnungsrechtlichen Vorschrift im Bauwich zugelassen werden, werden zwei oder mehrere Garagen benachbarter Grundstückseigentümer an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen erstellt, so sind sie in gleicher Höheneinstellung - bezogen auf Oberkante Straßenniveau - zu errichten.

14. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME ANDERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN GEM. § 9 Abs. 6 BBauG

14.1 Schutzbereichszone A
Innerhalb der im Plangebiet eingetragenen "Schutzbereichszone A" dürfen ohne Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung IV, Wiesbaden, keine Sprengungen durchgeführt werden. (Schutzbereichsverordnung vom 19. 3. 1976 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Schutzbereichsgesetz).

14.2 Bauschutzbereich B
Für die Erteilung der Zustimmung zur Genehmigung von Bauvorhaben innerhalb des im Plan dargestellten "Bauschutzbereichs B" ist gemäß § 30 Abs. 2 Luftfahrtgesetz (Luft VG) die Wehrbereichsverwaltung IV in Wiesbaden zuständig, wenn die Festsetzungen des B-Planes nicht eingehalten werden.

14.3 Luftfahrthindernisse
a) Bäume und Masten, deren Höhe 15,00 m überschreiten und Baukräne über 20,00 m Höhe bedürfen der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung IV-Luftfahrtbehörde.
b) Baukräne zwischen 10,00 und 20,00 m sind bei schlechter Sicht und Dunkelheit am höchsten Punkt des Kranes mit einer hindernisbefeuerung (rotem Blinklicht) zu kennzeichnen.

14.4 Wasserschutzzone III A
Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone - III A - des Trinkwasserbrunnens an der B 49.
Zur Durchführung von Einzelmaßnahmen sind die "Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete - T. Delt"(Arbeitsblatt W 101 von Februar 1977 des deutschen Vereines von Gas- und Wasserfachmännern) zu berücksichtigen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BBauG i.d.F. vom 18. 8. 1976, zuletzt geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. 7. 1979 in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung i.d.F. vom 6. 6. 1978.

1. Dächer

1.1 Dachform
Im Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Dacheinschnitt und Drempel sind unzulässig. Entsteht ein Drempel aufgrund eines Fassadenversatzes, so ist die Drempelhöhe hier nur bis max. 0,90 m zulässig. Dachaufbauten (Gauben) dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen. Ihre Höhe darf 1/4 der Dachhöhe - gemessen in der Senkrechten zwischen Dachtraufe und Dachfirst - nicht überschreiten. Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 qm nicht überschreiten. Dachaufbauten sind bei II geschossigen Gebäuden unzulässig

1.2 Dachneigung
Im Bereich (I) und (II) kann von der im Plan festgesetzten Dachneigung (DN) von 35° Ausnahmsweise erteilt werden, wenn die Abweichung auf den Bereich zwischen 30° - 36° für jeweils die ganze Gebäudegruppe festgelegt wird.

1.3 Dachfarbe
Es sind nur dunkel gedeckte Dächer zulässig.

1.4 Garagendächer
Preistehende Einzelgaragen und Garagengruppen sind nur mit Flachdach zulässig.

2. GARAGEN
werden zwei oder mehrere Garagen benachbarter Grundstückseigentümer an den gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Fassadenbemessung sowie in einheitlicher äußerer Gestaltung zu errichten.

3. EINFRIEDIGUNGEN

3.1 In Bereich (I) sind Einfriedigungen zwischen den baulichen Anlagen und der für die Erschließung vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen (Straße A) nicht zulässig.

3.2 Entlang allen sonstigen der für die Erschließung vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen aus naturbelassenen Holzzäunen oder wintergrünen Hecken mit innenliegenden Maschendraht bis zu einer Gesamthöhe von max. 0,60 m auszuführen.

3.3 Alle übrigen seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig.

4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

a) Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 8/10 der nicht überbauten Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

b) An nördlichen Öffentlichen Straßen sind auf jedem Baugrundstück innerhalb eines Streifens von 5,00 m ab Straßenbegrenzungslinie mindestens ein baum, bei über 25,00 m breiten Grundstücken und Eckgrundstücken mind. zwei Bäume zu pflanzen bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm .

5. GRÜNGESTALTUNG
Die Hausgruppen (geschlossene Bauweise) sind jeweils nur in einheitlicher Gestaltung (Außenmaterial, Farbgebung, Gartenanlagen und Einfriedung) zulässig.

6. MÜLLTONNENABSTELLPLÄTZE
Die Plätze für bewegliche Müllbehälter sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile mit einzubeziehen oder mit wintergrünen Hecken zu umpflanzen.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN HERGESTELLT NACH DEM UNTER ZUGRUNDELEGUNG DER FLURKARTE ENTSTANDENEN STÄDTISCHEN KARTENWERK DURCH DAS STADTVERMESSUNGSAMT - (**Vermessungsstelle nach § 6 Abs.1 Nr.3 Katastergesetz**).
LAHN-GIESSEN, DEN 17.5. 1979
DER LEITER DES STADTVERMESSUNGSAMTES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 1.3.1979
LAHN - GIESSEN, DEN 17.5.1979
DER MAGISTRAT DER STADT LAHN
OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 12.4.1979 IN DER »GIESSENER ALLGEMEINEN«, AM 12.4.1979 IN DEM »GIESSENER ANZEIGER« UND AM 12.5.1979 IN DER »WETZLARER NEUEN ZEITUNG«
LAHN-GIESSEN, DEN 17.5.1979
DER MAGISTRAT DER STADT LAHN
OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 23.4.1979 BIS 8.5.1979
B) ÖFF. INFORMATION AM 27.4.1979
LAHN-GIESSEN, DEN 17.5.1979
DER MAGISTRAT DER STADT LAHN
OBERBÜRGERMEISTER

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 4.6.1980
GIESSEN, DEN 6.6.1980
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BAUDEZERNENT OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 11.6.1980 IN DER »GIESSENER ALLGEMEINEN« AM 11.6.1980 IN DEM »GIESSENER ANZEIGER«
GIESSEN, DEN 16.6.1980
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
OBERBÜRGERMEISTER

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 23.6.1980 BIS EINSCHLIESSLICH 23.7.1980 DURCHGEFÜHRT.
GIESSEN, DEN 25.7.1980
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
OBERBÜRGERMEISTER BAUDEZERNENT

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 25.9.1980
GIESSEN, DEN 30.9.1980
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
OBERBÜRGERMEISTER BAUDEZERNENT

GENEHMIGT MIT VERFÜGUNG VOM 9.1.1981
AZ: V3 - 61d 04/01 RÖDGEN - S.
DARMSTADT, DEN 9.1.1981
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG
gez. WAGNER

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE
AM 5.2.1981 IN DER »GIESSENER ALLGEMEINEN«
AM 5.2.1981 IN DEM »GIESSENER ANZEIGER«

RECHTSKRÄFTIG SEIT 5.2.1981
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
OBERBÜRGERMEISTER

MASSTAB 1:1000
0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

BEBAUUNGSPLAN NR. 77 GIESSEN

GEBIET: **„RUHBANKSWEG"**

NACH §§ 1-2a u. 8-12 BUNDESBAUGESETZ IN DER NEUFASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBL. I S. 2221), DER ÄNDERUNG VOM 3.12.1976 (BGBL. I S. 3281) UND DER ÄNDERUNG VOM 6.7.76 (BGBL. I S. 949)

MIT DEN FLURSTÜCKEN DER GEMARKUNG RÖDGEN

FLUR 1 NR. 916, 917 und 950 bis 952.
FLUR 5 NR. 1 bis 17, 18 tlw. bis 23 tlw., 46 tlw. bis 52 tlw., 53 bis 55, 56 tlw., 119 tlw., 178/1 tlw., 181/1 tlw., 182/1 tlw.
FLUR 7 NR. 62 tlw. bis 66 tlw., 67 bis 69/1, 72/12 tlw, 72/13, 72/15, tlw., 73 tlw. bis 79 tlw.

Aufgestellt im Vorentwurf	6. 12. 1979	PF/	
Geändert zum Entwurf	7. 5. 1980	PF/	
Geändert zum Satzungsbeschluß	25.8.1980	PF/	

Gezeichnet :

Amtsleiter