

### RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Rechtsgrundlagen**  
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**Textliche Festsetzungen**

#### A) Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**  
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
    - Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe ist die Fahrbahnoberkante (Scheitel) der jeweiligen Grundstück erschließenden Straße, gemessen an der zur Straße orientierten Traufseite und lotrecht vor der Mitte der straßenseitigen Wand des jeweiligen Gebäudes. Traufhöhe ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.
    - Technische Aufbauten (Aufzug) werden nicht angerechnet.
    - Die Höhe der in den als WA 2 und WA 3a bezeichneten Baugeländen festgesetzten Tiefgaragen wird auf maximal 1,4 m über natürlicher Geländehöhe festgesetzt.
  - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21 a Abs. 3 BauNVO)**  
Die zulässige Grundfläche in den als WA 1 und WA 2 bezeichneten Baugeländen darf durch die Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden, wenn die über eine GRZ von 0,6 hinaus gehende Überschreitung zu mindestens 50 % durch eine Begrünung der Tiefgaragendecke ausgeglichen wird.
  - Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21 a Abs. 1 BauNVO)**  
Die Tiefgaragengeschosse in den als WA 2 und WA 3a bezeichneten Baugeländen sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - Nebenanlagen über 20 m<sup>2</sup> Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen.
  - Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung festgelegten Flächen für Tiefgaragen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
  - Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
  - Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 150 m<sup>2</sup> angelegte Fläche mindestens 1 Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm gem. Artenliste 1) anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.
  - Zur Erhaltung festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.
  - Von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten zu pflanzender Bäume kann bis zu 10 m abgewichen werden. Die Pflanzzone entlang des Leihgesterner Weges ist dabei einzuhalten.

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

- Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
  - Dachform und Dachneigung**  
Folgende Dachformen und Dachneigungen bei Hauptgebäuden sind zulässig:
    - WA 1: Mansarddächer sowie Walmdächer mit einer Neigung von 20° - 45° (alte Teilung).
    - WA 2+3: Putzdächer mit einer Neigung bis maximal 10° (alte Teilung).
    - WA 4: Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 20° - 45° (alte Teilung) sowie Putzdächer mit einer Neigung bis maximal 10° (alte Teilung).
    - Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren, auch Dächer mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Putzdächer) mit einer Neigung von 0° bis 40° (alte Teilung) zulässig.
  - Dacheindeckung**  
Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern über 15° (alte Teilung) dürfen keine blauen, grünen oder glasierten Materialien sowie kein farbig beschichtetes Blech oder Dachpappe verwendet werden.
  - Dachaufbauten**
    - Die Breite von Dachaufbauten darf nicht größer als 1/3 der Summe der traufseitigen Gebäudeaußenwandlängen sein.
    - Die Höhe von Dachaufbauten darf die Firsthöhe nicht überschreiten.
    - Aufgeänderte Solaranlagen sind unzulässig.
- Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnittrechen und Laubsträuchern zu begrünen.
- Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**  
Es sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
- Begrünung von Stellplätzen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)**  
Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen mit mehr als 5 ebenerdigen Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 1,5 m oder Baumscheiben mit mindestens 6,0 m<sup>2</sup> unversiegeltem Boden zu pflanzen.

#### C) Wasserrechtliche Satzung (Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist in Anlagen zur Regenwassernutzung aufzufangen, die nach dem Ertrag und dem Bedarf zu bemessen sind.

#### D) Kennzeichnungen und Hinweise

- Denkmalschutz**
  - Baulicher Denkmalschutz**  
Der Bereich des Teilbaugeländes WA 1 liegt in der denkmalrechtlichen Gesamtanlage XIV Friedrichstraße-Leihgesterner Weg. Gemäß Denkmaltopographie des Landkreises Gießen (1993) sind die charakteristische Straßenführung, die th. anhand älterer Karten bis ins 18. Jhd. nachweisbar ist und die umfangreichen Stützmauern im Bereich der Rodthohl, der Röntgenstraße und des Leihgesterner Weges wichtige Bestandteile der Gesamtanlage. Für die Teilbaugelände WA 2 und 3 ist in der Denkmaltopographie eine geschützte Grünanlage ausgewiesen worden. Alle baulichen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz der denkmalgeschützten Gesamtanlage einwirken können, bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.
  - 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 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.
- Kampfmittelbelastung**  
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbauten keine bodenangreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodenangriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersucht zu lassen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, PFLANZLISTE

- Entwässerungsanlagen**  
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 Bau und Binneneinrichtung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke und DIN 1989 Regenwasserentwässerung, die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwasserentsorgung der Stadt Gießen zu beachten.
- Artenschutz**  
Aus Gründen des Artenschutzes sind an Gebäuden oder Bäumen Nisthilfen für den Gartenschwanz anzubringen (CEF-Maßnahme gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG).
- Begrünung der Grundstücksränder/Artenempfehlungen**

Artenliste 1 (Bäume):		Quercus petraea - Traubeneiche	
Aesculus hippocastanum - Kastanie	Quercus petraea - Traubeneiche		
Acer campestre - Feldahorn	Tilia cordata - Winterlinde		
Acer platanoides - Spitzahorn*	Tilia platyphyllos - Sommerlinde		
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Scorbus acuparia - Eberesche		
Carpinus betulus - Hainbuche*			
Fagus sylvatica - Eiche			
Juglans regia - Walnuss			
Pinus avium - Wildkirsche*			
Quercus robur - Stieleiche			

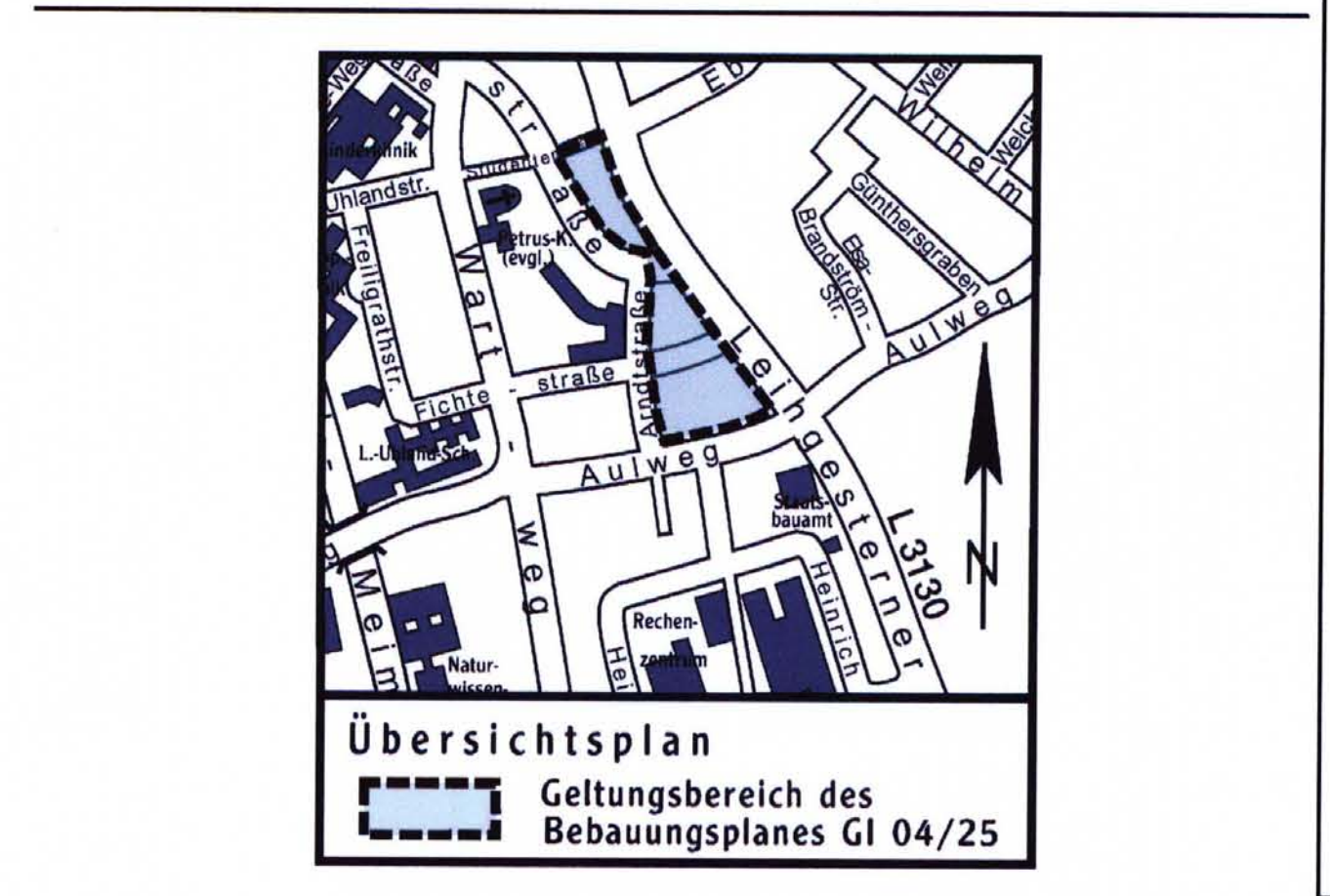
sowie alle Obstbaumarten als Hochstämme

Artenliste 2 (Sträucher):		Rosa canina - Hundrose	
Cornus sanguinea - Roter Hirtengelb	Rosa canina - Hundrose		
Corylus avellana - Hasel			
Celastrus monogyna - Weißdorn	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder		
Lonicera xylosteum - Heckerkirsche	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball		

sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten aller Bauergärten:		Artenliste 3 (Kletterpflanzen):	
Cornus mas - Kornekirche	Mespilus germanica - Mispel	Conium maculatum - Schierlein	Actinidia chinensis - Kiwifruit
Buddleia davidii - Sommerflieder	Philadelphus coronatus - Falscher Jasmin	Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein	Wisteria sinensis - Bismarckbohne
Buxus sempervirens - Buchsbaum	Ribes sanguineum - Blau-Johannisbeere	Wisteria sinensis - Bismarckbohne	
Daucus carota - Fenchel	Syringa vulgaris - Flieder		
Hemerocallis mollis - Zaubernuss	Sarum bumalis - Sommerpiere		
Hydrangea macrophylla - Hortensie	Weigelia florida - Weigelia		
	Rosa div. spec. - Rosen		

\* In den Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind aus Artenliste 1 nur die gekennzeichneten Arten zu verwenden.

### ÜBERSICHTSPLAN



### VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.11.2009	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 24.11.2009 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GEHEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GEHEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG PLANUNTERLAGEN ZUR EINRICHTUNG DER BÜRGER BEREIFLEGT VOM 30.11.2009 BIS EINSCHLIESSLICH 11.12.2009	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG AUSGEWÄHLTER FACHMÄNTER VON 11/2009 BIS 02/2010
GEHEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GEHEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 24.03.2011	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 17.12.2011 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GEHEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GEHEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 2.01.2012 BIS EINSCHLIESSLICH 3.02.2012 DURCHFÜHRT.	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 24.05.2012
GEHEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GEHEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
AUSGEFERTIGT AM 25.05.2012	GEHEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 26.05.2012 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT	RECHTSKRÄFTIG SEIT 26.05.2012



### PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planzeichenverordnung von 1990)

- Art der baulichen Nutzung**  
 WA Allgemeines Wohngebiet  
 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien  
 Baugrenze  
 Verkehrsflächen  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:  
 Ein- und Ausfahrtsbereich Stellplätze / Tiefgarage  
 Einfahrt / Ausfahrt Tiefgarage  
 Maßnahmen und Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen  
 Erhalt von Bäumen  
 Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Tiefgarage  
 Höhenpunkt in m ü. NN  
 Werteschablone  
 z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
 z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)  
 z.B. II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z)  
 z.B. 9m/13m Traufhöhe / Firsthöhe in Meter  
 z.B. 25,0 maximal zulässige Gebäudehöhe in m üNN  
 z.B. 0 Bauweise (offen)
- Kataster/Bemaßung**  
 384 Flurstücksnummer  
 Flurstücksgrenze  
 Fahrbahn  
 Böschung  
 Gebäude (Bestand)  
 Bemaßung

## Bebauungsplan Nr. GI 04/25 „Leihgesterner Weg / Arndtstraße“

Leitung: Auftraggeber: Stadtplanungsamt Gießen

Bearbeitung: Planungsbüro Holger Fischer Konrad-Adenauer-Straße 15 35440 Linden Tel.: 06403 9537 0, Fax: 06403 9537 30

Geändert im Vorstadium: 21.02.2011  
 Geändert zum Entwurf: 21.02.2011  
 Geändert zum Satzungsbeschluss: 20.04.2012  
 Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand