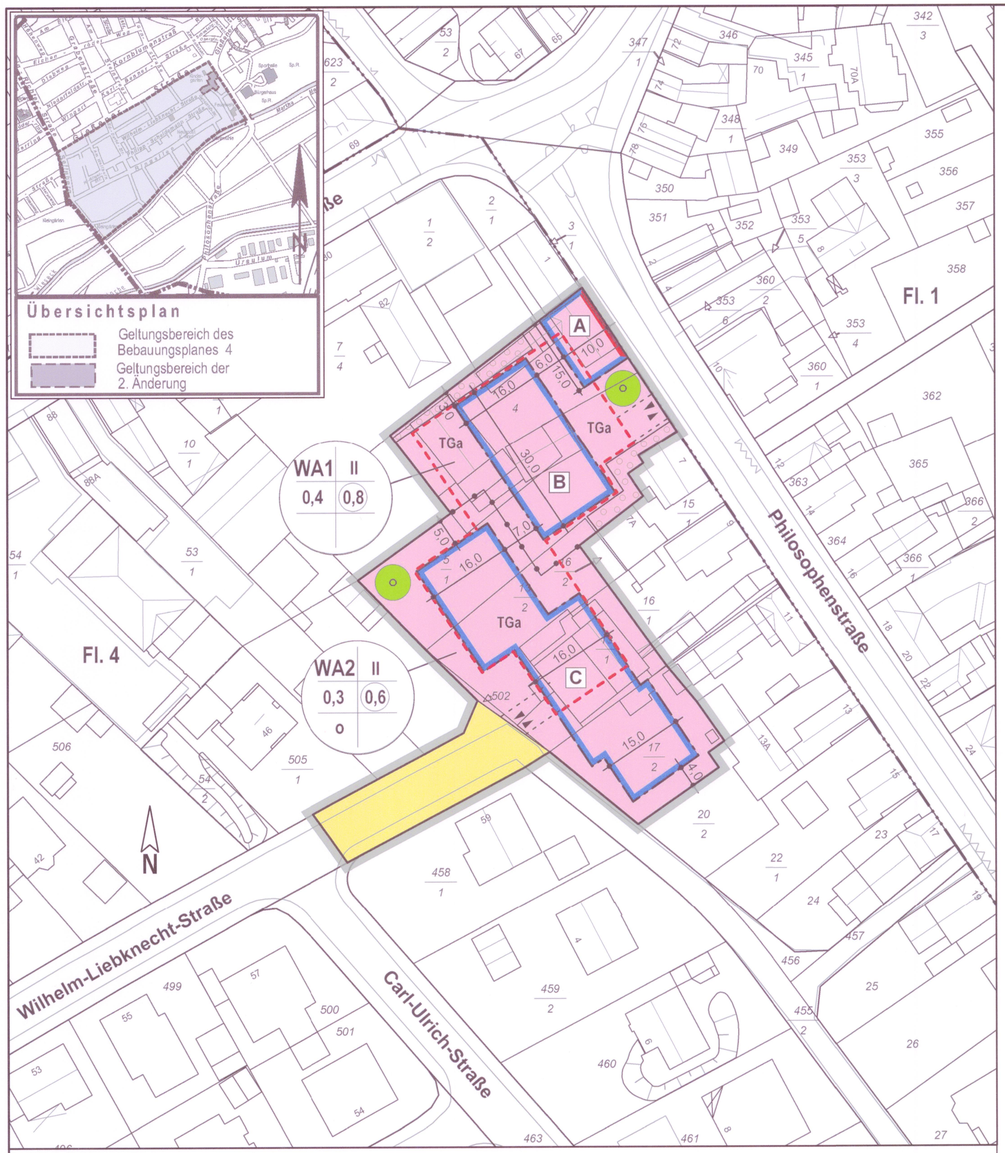

Zeichenerklärung (gem. Planzeichenverordnung von 1990)

- Allgemeine Wohngebiete
- WA 1-2 — Allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung
- Nutzungsschablone (Beispiel)
- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ als Höchstmaß)
- z.B. 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ als Höchstmaß)
- o — Bauweise (offen)
- A - C — Baufeldbezeichnung zur Höhenfestsetzung
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume anpflanzen
- Tiefgarageneinfahrt
- TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 Nr. 2, §18 und §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
In den Baufeldern A-C werden die maximalen Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) wie folgt festgesetzt:

A	TH max. 174,5 m ü. NN	FH max. 178,5 m ü. NN
B	TH max. 174,5 m ü. NN	FH max. 178,0 m ü. NN
C	TH max. 172,5 m ü. NN	FH max. 176,5 m ü. NN

2.2 Ermittlung der Grundflächenzahl
Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,65 überschritten werden.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu 20 m³ Brutto-Rauminhalt und Tiefgarageneinfahrten und –ausfahrten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

4. Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr.22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 21a BauNVO)

4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Innerhalb der Fläche für Tiefgaragen ist nur die Errichtung von Tiefgaragen einschließlich Fahrradabstellplätzen und Abstellräumen zulässig. Die Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen oder außerhalb der mit Gebäuden überbauten Bereiche und von Treppenaufgängen mit einer gärtnerisch gestalteten Anschüttung der Sockel-Wandflächen über dem natürlichen Gelände zu versehen.

5. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Mindestens 35 % der Grundstücksfläche ist zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Flächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern, vorzugsweise entsprechend der Artenliste (siehe C 4.), zu bepflanzen.

5.2 Die Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktion übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, als Rasenflächen mit Stauden zu bepflanzen. Die Bodensubstrathöhe beträgt mindestens 20 cm. Begrünte Tiefgaragenflächen sind auf den zu begrünenden Freiflächenanteil anzurechnen.

5.3 Die anzupflanzenden Bäume sind als Laubbäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von 16-18 cm, vorzugsweise entsprechend der Artenliste (siehe C 4.), zu bepflanzen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Nicht überdachte Flächen, (Stellplätze) und Wege außerhalb der TGa-Unterbauung sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

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

1. Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Als Dachform von Hauptgebäuden mit Ausnahme von untergeordneten Anbauten sind Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig.

1.2 Stark reflektierende Materialien (Reflexionsgrad von mehr als 50%) für die Dacheindeckung sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

2. Dachaufbauten und Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1 Dachaufbauten sind mit einem max. Gesamtanteil von 1/3 der Traufl ä nge bezogen auf die Summe der Traufl ä ngen des Gebäudes zulässig. Die Höhe der Dachaufbauten darf die Firsthöhe nicht überschreiten.

2.2 Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.

3. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

4 Grundstückseinfriedungen

4.1 Zum öffentlichen Raum hin sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,2 m zulässig.

4.2 Maschendrahtzäune und Stahlgitterzäune sind mit einer Hecke zu begrünen.

Textliche Festsetzungen

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

1. Niederschlagswasser

Gemäß § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen 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).

2. 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.

3. Kampfmittelbelastung und –räumung

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. Artenschutz

Auf dem überplanten Gelände ist die Schleiereule in einer Scheune als Brutvogel vorhanden (letzter Brutnachweis 2013 gemäß Auskunft der Vogelschutzgruppe).

Für die streng geschützte Schleiereule ist ein Ersatzbruthabitat in der Ortslage von Wieseck zu schaffen (CEF-Maßnahme). Ein Abbruch der Scheune mit Schleiereulenbrutquartier kann erst nach erfolgreicher Umsetzung der CEF-Maßnahme resp. nach Beendigung der Brutzeit und Schaffung eines Ersatzquartiers erfolgen. Gemäß § 44 (1) 2. BNatSchG ist die Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- und Überwinterungsstätte der streng geschützten Schleiereule in Wieseck zu erhalten. Eine Ausnahmegenehmigung kann nicht erteilt werden, da zumutbare Alternativen zum Erhalt der lokalen Population gegeben sind.

Die Potentialanalyse hat zum Ergebnis, dass die Arten Zwergfledermaus, Hausspering, Bluthänfling und Girlitz nachgewiesen werden können.

5. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Bäume 2.Ordnung
Acer campestre (Feldahorn)
Liquidarambar styraciflua (Amberbaum)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Ulmus carpinifolia (Feldulme)

Sträucher
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus spec. Weißdorn
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Kletterpflanzen
Waldrebe (Clematis spec.)
Efeu (Hedera helix)
Hopfen (Humulus lupulus)
Geißblatt (Lonicera spec)
Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii)
Wilder Wein (Parthenocissus spec)
Weinrebe (Vitis vinifera)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.11.2013
GIESSEN, DEN 18.07.2014
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 07.12.2013 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 18.07.2014
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
VOM 09.12.2013 BIS 20.12.2013
GIESSEN, DEN 18.07.2014
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 26.04.2014 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 18.07.2014
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 06.05.2014 BIS EINSCHLIESSLICH 05.06.2014 DURCHGEFÜHRT.
GIESSEN, DEN 18.07.2014
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 06.05.2014 BIS 05.06.2014 EINSCHLIESSLICH DURCHGEFÜHRT.
GIESSEN, DEN 18.07.2014
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 17.07.2014
GIESSEN, DEN 18.07.2014
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

AUSGEFERTIGT AM 18.07.2014
GIESSEN, DEN 18.07.2014
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 19.07.2014 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.

RECHTSKRÄFTIG SEIT 19.07.2014

0 10 20 30 40
Meter

M. 1 : 500

Gießen

Bebauungsplan
Nr. 4
Gebiet: "Sellnberg" 2. Änd.
Teilgebiet: Philosophenstr./Wilhelm-Liebknecht-Str.

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Mühleis
Gezeichnet: Co
Stand: Mai 2014

Aufgestellt im Vorentwurf:	21. Nov 13
Geändert zum Entwurf:	26.04.2014
Geändert zum Satzungsbeschluss:	
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand	