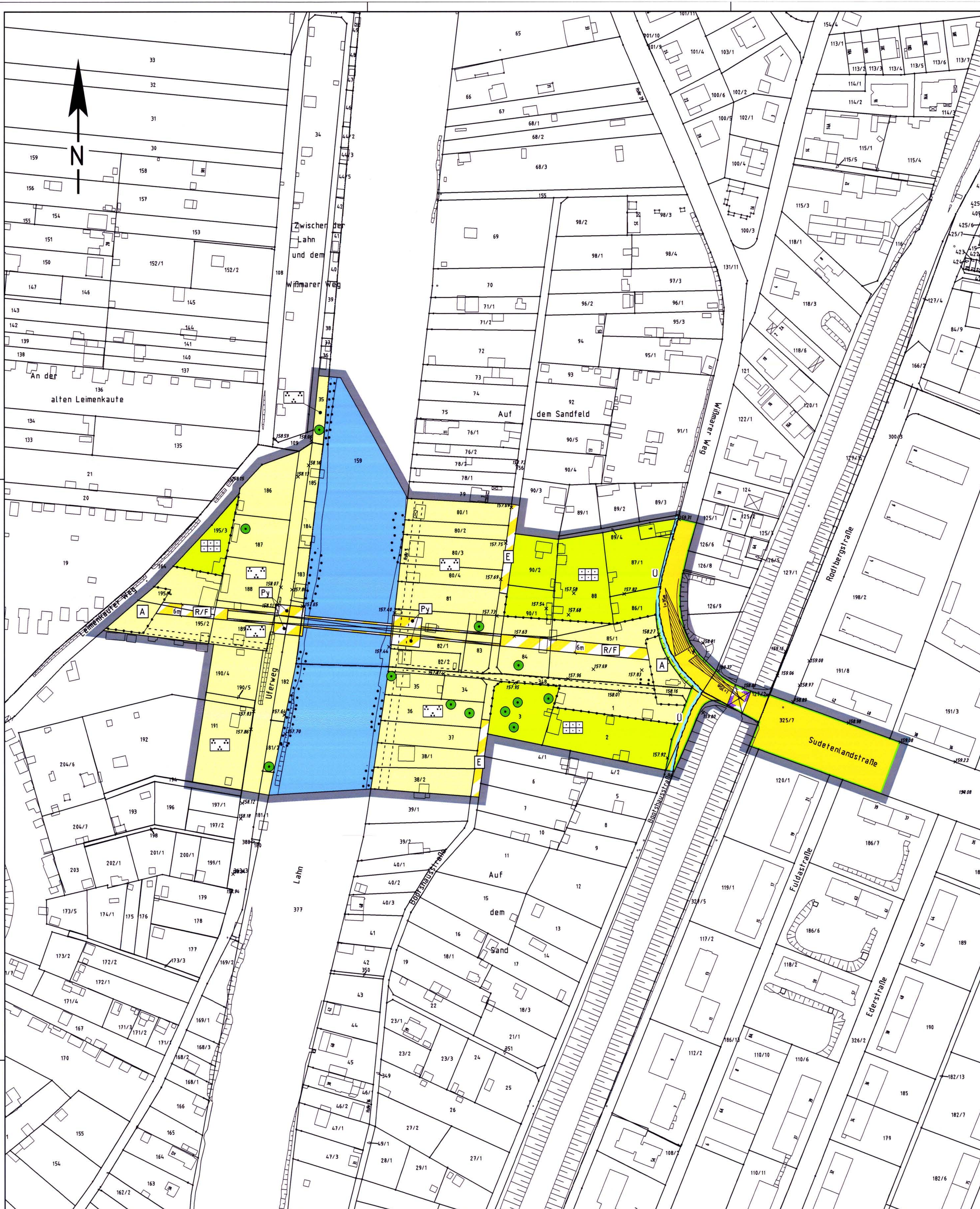


PLANZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Rad- und Fußgängerbrücke über die Lahn (4 m Breite geplant)
- Bahnbrücke über Straße
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier:
- E Erschließungsweg
- R/F Rad- und Fußweg (4 m Breite geplant)
- Py Pylonstandorte

Grünfläche

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage
- A Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Auftaktplatz
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Freizeitgärten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Bundeswasserstraße Lahn
- Ü Überschwemmungsgebiet

Maßnahmen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; hier: erhaltenswerte Ufergehölze
- Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- ×157.69 Punkthöhe in m über NN
- geplante Wegeführung (unverbindlich)
- Sichtdreieck an Querungshilfen

Kataster/Bemaßung

- 384 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gebäude (Bestand)
- Böschung

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

1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Freizeitgärten

Auf jedem Grundstück sind eine Gartenlaube sowie ein Gewächshaus zulässig.

Die Grundfläche der Gartenlaube darf 14 m² nicht überschreiten. Die Größe der Gartenlaube ist einschließlich eines überdachten Freisitzes auf 30 m³ umbauten Raum begrenzt. Die Traufhöhe von Gartenlauben darf 2,30 m über der natürlichen Geländehöhe nicht überschreiten.

Die Grundfläche des Gewächshauses darf 6 m² nicht überschreiten. Die Größe von Gewächshäusern ist auf max. 8 m³ umbauten Raum begrenzt. Die Traufhöhe von Gewächshäusern darf 2,0 m über der natürlichen Geländehöhe nicht überschreiten.

1.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Auftaktplatz

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Auftaktplatz" festgesetzte Fläche dient der Anlage von zwei multifunktionalen Plätzen mit Aufenthaltscharakter, die beidseits der Lahn den Auftakt zur Brücke bilden und die Zuwegung im Bereich der Straßen Leimenkauter Weg im Westen und Wißmarer Weg/Bootshausstraße im Osten herstellen.

1.3 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzte Fläche dient als „Wiesen- und Kleingartenpark" der Erschließung des Lahnufers und als Spiel- und Kommunikationsfläche.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Im Bereich der Gartengrundstücke (Freizeitgärten) ist ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Wegeflächen zulässig, Befestigung: z.B. Schotterrasen, Holzpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Rasenwabe etc.

2.2 Die max. zulässige Ausbaubreite von Wegen innerhalb der Gartengrundstücke (Freizeitgärten) beträgt 2,0 m; die Wege sind in wassergebundener Bauweise, die Seitenstreifen als Grünland anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

3. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3.1 Je Freizeitgarten ist pro angefangene 300 m² Fläche 1 Hochstammobstbaum einer regionaltypischen Obstsorte anzupflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

3.2 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

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

1. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Gartenlauben sind in einfacher Holzbauweise mit Pult- oder Satteldächern auszuführen, die eine Neigung von nicht mehr als 20° haben dürfen.

2. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Als Einfriedungen sind offene Zäune oder Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 1,50 m zulässig. Das Errichten von Sichtschutzzäunen ist unzulässig. Nadelgehölze (Koniferen) sind als Heckenpflanzen nicht zulässig.

C) Kennzeichnungen und Hinweise

1. Bundeseigene Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Bereich des Flurstückes Nr. 159 bundeseigene Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (Bundeswasserstraße Lahn einschließlich Zubehörflächen).

2. Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der „Lahn". Es gelten die „Besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete" – insbesondere im Hinblick auf die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen (einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen) – nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Unter bestimmten Voraussetzungen kann eine Befreiung von diesen Verboten durch die dafür grundsätzlich zuständige untere Wasserbehörde erteilt werden.

3. Gewässerrandstreifen

Beidseits der Wasserflächen der Lahn erstreckt sich der Gewässerrandstreifen auf einer Breite von 10 m. Auf die Regelung des § 23 HWG wird hingewiesen.

4. Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG). Andernfalls ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine 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 Satz 1 WHG).

5. Denkmalschutz

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.

6. Brandschutz

Im westlichen Lahnuferbereich ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Einbringstelle für Rettungsboote der Feuerwehr vorzusehen. Beidseitig der Ufer sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche Befestigungsvorrichtungen für mobile Ölsperren vorzusehen.

7. Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

8. Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 'Bau und Bemessung 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 ‚Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

9. Artenschutz

Aus Gründen des Artenschutzes sind an Gebäuden oder Bäumen Nisthilfen für den Gartenrotschwanz anzubringen (CEF-Maßnahme gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG).

10. Hinweise zum Bahnbetrieb

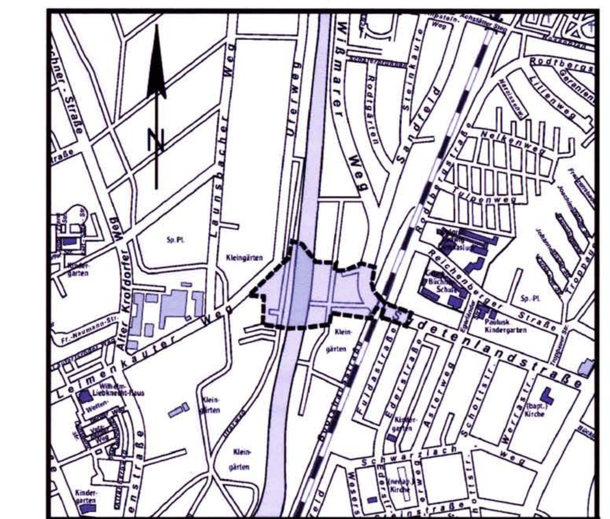
10.1 Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Bahnanlagen wird von Seiten der Deutschen Bahn AG (DB Services Immobilien GmbH) unter anderem darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) entstehen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Die für eine erforderliche Sicherung oder Umlegung eventuell vorhandener Kabel oder Leitung anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage. Hingewiesen wird daher ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruch-gefährdeten Hölzer sowie stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.

10.2 Seitens des Eisenbahn-Bundesamtes (Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken) wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet die Eisenbahnstrecke 3900, Kassel – Frankfurt tangiert. Es muss sichergestellt sein, dass die sich aus der Planung ergebende Bebauung und Nutzung den Eisenbahnbetrieb weder stört noch behindert. Mindestens muss sichergestellt sein, dass die Entwässerung und die Standsicherheit des Bahnkörpers nicht beeinträchtigt wird und Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

11. Begrünung der privaten Grünflächen / Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume):			
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	*Quercus petraea*	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	*Tilia cordata*	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	*Tilia platyphyllos*	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	*Sorbus aucuparia*	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Fraxinus excelsior	- Esche	*sowie alle Obstbaumsorten als Hochstämme*	
Juglans regia	- Walnuss		
Prunus avium	- Wildkirsche		
Quercus robur	- Stieleiche		
Artenliste 2 (Sträucher):			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	*Rosa canina*	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel		
Crataegus monogyna	- Weißdorn	*Sambucus nigra*	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata			
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	*Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten:			
Cornus mas	- Kornelkirsche	*Mespilus germanica*	- Mispel
Buddleja davidii	- Sommerflieder	*Philadelphus coronarius*	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	*Ribes sanguineum*	- Blut-Johannisbeere
Deutzia hybrida	- Deutzie	*Syringa vulgaris*	- Flieder
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	*Spiraea bumalda*	- Sommerspiere
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	*Weigela florida*	- Weigelie
		Rosa div. spec.	- Rosen
Artenliste 3 (Kletterpflanzen):			
Clematis montana		*Lonicera caprifolium*	- Geißblatt
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	*Polygonum aubertii*	- Kletterknöterich
Hedera helix	- Efeu	*Vitis vinifera*	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	*Wisteria sinensis*	- Blauregen, Glyzine
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		
Parthenocissus tricuspitata „Veitchii"	- Wilder Wein		

ÜBERSICHTSPLAN



Übersichtsplan

Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/32

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 16.12.2010

GIESSEN, DEN 04.11.2011
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 26.03.2011 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIESSEN, DEN 04.11.2011
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BÜRGERBETEILIGUNG
A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 28.03.2011 BIS 08.04.2011

GIESSEN, DEN 04.11.2011
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
VOM 23.03.2011. BIS 26.04.2011

GIESSEN, DEN 04.11.2011
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.06.2011

GIESSEN, DEN 04.11.2011
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 25.06.2011 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIESSEN, DEN 04.11.2011
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

OFFENLEGUNG IM ENTWURF
WURDE IN DER ZEIT VOM 05.07.2011 BIS EINSCHLIESSLICH 05.08.2011 DURCHGEFÜHRT.

GIESSEN, DEN 04.11.2011
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 06.10.2011

GIESSEN, DEN 04.11.2011
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

AUSGEFERTIGT AM 03.11.2011

GIESSEN, DEN 04.11.2011
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 05.11.2011 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.
RECHTSKRÄFTIG SEIT 05.11.2011

DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeisterin

0 m 25 50 75m

M. 1 : 1.000

Gießen

Bebauungsplan Nr. GI 01/32

Gebiet: „Nordstadtbrücke"

Leitung: Auftraggeber: **Stadtplanungsamt Gießen**

Bearbeitung: **Planungsbüro Holger Fischer**
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden
Tel.: 06403 9537 0, Fax. 06403 9537 30

Aufgestellt im Vorentwurf:	22.03.2011
Geändert zum Entwurf	16.05.2011
Geändert zum Satzungsbeschluss	05.09.2011
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand	