

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauNVO), das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG), die Hessische Gemeindeordnung (HGO), das Hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG), das Hessische Wassergesetz (HWG), die Planzeichenverordnung (PlanzV), sowie die städtische Abwässersatzung, Baumförmigerungsatzung, Satzung zur insektenförmigen Begrünung, Stellplatzsatzung, Werbeanlagensatzung, das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils anzuwendenden gültigen Fassung (siehe Begründung).

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB

Im Plangebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2a sowie § 12 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3, 5, 6, 7 und 9 BauNVO sowie §§ 4 und 6a BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet WA

- 1.1.1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe unzulässig.
- 1.1.2. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind unzulässig.
- 1.1.3. Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind unzulässig.

1.2. Urbanes Gebiet MU

- 1.2.1. Die gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.
- 1.2.2. Die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten und Tankstellen sind unzulässig.
- 1.2.3. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung unzulässig.
- 1.2.4. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind in den Obergeschossen nur Wohnungen zulässig.
- 1.2.5. Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf die Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 und 19 BauNVO)

2.1. Grundflächen

- 2.1.1. In Baufenster A sind Gebäude mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 1.000 m² zulässig.
- 2.1.2. In Baufenster B sind Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 150,00 m² zulässig.
- 2.1.3. In Baufenster C sind Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 200,00 m² zulässig.
- 2.1.4. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

- 2.2.1. Als oberer Abgrenzung der baulichen Anlagen (= zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform, der obere Abschluss der Attika (= Dachrandauflandung) bei Flachdächern und der obere Abschluss des Dachfirsts bei geneigten Dächern.
- 2.2.2. Die Traufhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
- 2.2.3. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile (beispielsweise Pergolen oder Geräteschuppen) sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten, sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
- 2.2.4. Bei Flachdächern sind Umwehungen von Dachterrassen/gärten bis zu einer Höhe von 1,50 m über der Oberkante des Fertigfußbodens bzw. der obersten Aufbauschicht (Substrat) der Dachbegrünung zulässig. Diese sind blickdurchlässig/offen zu gestalten.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 BauNVO)

- 3.1. Die östliche Baugrenze in Baufenster C darf durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Breite von höchstens 5,00 m überschritten werden.
- 3.2. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Lüftungsschächte von Tiefgaragen, Fahrradstellanlagen, E-Ladestationen, Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Stellplätze. Überdachte Standflächen für Abfall- sowie Wertstoffbehälter und Fahrradstellplätze sind ebenfalls zulässig, sofern sie mit Dachbegrünung angelegt werden.
- 3.3. Tiefgaragen sind in den dafür festgesetzten Flächen (TGa) zulässig und vollständig unterirdisch anzulegen.

4. VERKEHRSFLÄCHEN – EIN- BZW. AUSFAHRTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Breite der Ein- und Ausfahrtbereiche darf insgesamt maximal 10,50 m betragen. Weitere Ein- und Ausfahrtbereiche sind nicht vorgesehen und als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1. Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind mindestens 15 % als bodengebundene Grünflächen nachzuweisen. Auf den Grünflächenanteil können angerechnet werden:
 - Tiefgaragen- und Dachbegrünung bei einer Mindestüberdeckung von 60 cm vollständig, bei einer Überdeckung von 30 cm bis unter 60 cm zu 50 %, ansonsten zu 25 %;
 - begrünte Stellplätze mit Betonuntersteinen zu 10 %;
 - Stellplätze mit begrüntem Rosenwaben zu 90 %;
 - Schotterrasenflächen zu 50 % und
 - flächige bodengebundene Fassadenbegrünung: 50 % der zukünftig überdeckten Wand.
- 5.2. Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° (alle Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden, zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen oder als Dachterrasse genutzt werden, zu begrünen. Die Mindestüberdeckung beträgt 10 cm; der Abflussbeiwert muss mindestens 0,5 betragen. Flächen für Solaranlagen und Dachbegrünung schließen sich gegenseitig nicht aus, sondern sind miteinander zu kombinieren.

- 5.3. Tiefgaragendächer sind, soweit sie keine Erschließungsfunktion übernehmen oder als Terrassen gestaltet sind, zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke beträgt 10 cm.
- 5.4. Nicht überdachte Pkw- und Fahrradstellplätze sowie Feuerwehrfahrthürden und -aufstellflächen sind mit begrünungsstabilen und offenporigen Bodenbelattungssystemen mit einem Mindestgrünanteil von 50 % anzulegen und zu begrünen oder als Schotterrasen anzulegen. Davon ausgenommen sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sofern nachgewiesen wird, dass eine derartige Ausführung aus statischen Gründen ausgeschlossen werden muss.
- 5.5. Wege und Hofflächen sind in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung und Verdunstung von Oberflächenwasser ermöglicht.

6. PFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 6.1. Der Stammumfang neu zu pflanzender Bäume muss jeweils mindestens 16 bis 18 cm betragen. Es sind Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, zu verwenden.
- 6.2. Baumscheiben außerhalb von Rosenflächen sind offen mit mindestens 4,0 m² Flächen (mindestens 2 m je Seite) zu gestalten. Wo dies nicht möglich ist, muss eine fachgerechte überbaute Pflanzgrube mit entsprechenden Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen hergestellt werden. Pro Baum ist eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit verbessertem Oberboden oder Bodensubstrat mit einem Volumen von mindestens 12 m³ herzustellen.
- 6.3. Der vorhandene und geplante Baumbestand ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und Ausfällen zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind sie fachgerecht gegen Beschädigungen zu schützen.
- 6.4. Die Baumpflanzungen gemäß Plankarte sind auf die Baumpflanzverpflichtungen gemäß Stellplatzsatzung anzurechenbar.

7. FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht „L“ sichert die Wärmeversorgung des Plangebietes mittels Fernwärme sowie die Durchleitung der Fernwärmeleitung nebst Fernmeldekabel zu Gunsten der Stadtwerke Gießen AG und ihrer Rechtsnachfolger/in.

8. VORBEREITUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1. In Bereichen von Fassaden oder Gebäudeteilen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten, aber die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm-Schutzverordnung) eingehalten sind, sind passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume und anderweitige schutzbedürftige Nutzungen erforderlich. Dies können beispielsweise Grundrisslösungen (mindestens ein Fenster eines Aufenthaltsraums zu einer Seite ohne Überschiebung der Immissionsgrenzwerte) oder, für Schlafräume, fensterunabhängige Lüftungssysteme oder Fenster, die auch im geöffneten Zustand eine hohe Schalldämmung aufweisen (z. B. „Hamburger Hofenfenster“).
- 8.2. An Fassaden an denen die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, sind Maßnahmen der 2-Schaligkeit erforderlich: vorgehängten Fassaden, verglaste oder teilverglaste Loggien, bei Fenster mit vorgelegten Balkonen Gelände mit schallschirmender Wirkung oder vorgehängte Prallschalen.
- 8.3. Außenwohnbereiche dürfen einer Lärmbelastung von maximal 61 dB(A) am Tag ausgesetzt sein.
- 8.4. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren oder einem vergleichbaren Verfahren zu führen.
- 8.5. Schallschutzmaßnahmen sind nur im Fall von Neubau- oder wesentlichen Um-/Ausbauvorhaben umzusetzen.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 91 HBO

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. DACHGESTALTUNG UND DACHAUFBAUTEN

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

- 1.1. Für die Dacheindeckung dürfen, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, keine glänzenden oder stark reflektierenden Materialien mit einem Reflexionsgrad von > 50 % verwendet werden.
- 1.2. Auf Flachdächern sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig, sofern diese nicht außerhalb der Dachflächen liegen. Das Aufständern von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf geneigten Dächern ist unzulässig.
- 2. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 - 2.1. Zu Baubeginn vorhandene Mauern können erhalten bleiben.
 - 2.2. Neue Einfriedungen sind als Hecken und/oder als offene Zäune zu gestalten. Zäune dürfen an der Grenze zum Schiffenberger Weg 1,20 m, ansonsten bis zu 1,80 m hoch sein.
 - 2.3. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen dürfen 50 cm hoch sein.

3. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTNISSE

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind auf dem Grundstück einzurichten. Sind sie von öffentlichen Verkehrsflächen oder den Nachbargrundstücken einsehbar, sind sie entsprechend abzuschirmen. Die Abschirmungen sind aus Pflanzen herzustellen oder mit solchen zu bepflanzen.

4. WERBEANLAGEN

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 7 HBO)

- 4.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und an Gebäuden in Baufenster A zulässig.
- 4.2. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Form, Gestaltung, Material und Beleuchtungsart aufeinander abzustimmen. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5 % der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzugs zu ermitteln.
- 4.3. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Erdgeschossbereich oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.
- 4.4. Werbeanlagen mit grellem (insbesondere Signalfarben), wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- 4.5. Das Beschriften und Bekleben von Fensterflächen ist nur im Erdgeschossbereich und in Form von filigranen Schriftzügen oder Logos bei einer maximalen Gesamtinnensprünghöhe der Glasfläche des jeweiligen Fensters von 30 % zulässig.
- 4.6. Freistehende Werbeanlagen, wie Werbepylonen und Werbefahnen sind unzulässig.

C) HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9 Abs. 6 BauGB

- 1. **Denkmalschutz**
Werden Bodendenkmäler (Kulturdenkmäler, die Zeugnisse menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens von wissenschaftlichem Wert darstellen und die im Boden verborgen sind oder waren oder aus urgeschichtlicher Zeit stammen)

entdeckt oder gefunden, ist dies gemäß § 21 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

2. Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessens vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Mehrere Verdachtspunkte ermittelte, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Arbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sonderfähig sein sollte (wegen oberflächen-nahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Arbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIVK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z. B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen eventuell vorgesehenen Baugrubenanbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messtabelle vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächen Sondierung begleitet werden.

Die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen“, abrufbar auf der Website des Regierungspräsidiums Darmstadt unter dem Link „Marktblatt „Allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung in Hessen“, sind zu beachten.

3. Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz

Der vorhandene Brunnen ist vor Beginn der Abrissarbeiten fachgerecht zurückzubauen, um zu verhindern, dass Schadstoffe in das Grundwasser gelangen. Die Arbeiten sind vom Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen abnehmen zu lassen. Die Nachweise über die Brunnenstilllegung sind beim Landkreis Gießen, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz vorzulegen.

4. Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Nach § 3a der städtischen Abwässersatzung hat jeder Anschlussnehmer eines Grundstückes eine Bewirtschaftungsanlage nach Maßgaben dieser Abwässersatzung zu errichten, sofern ein Gebäude, eine Gebäudeerweiterung, eine Nebenanlage oder sonstige Flächen mit einer Grundfläche ≥ 20 m² hergestellt wird. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen zu sammeln, zu verwerten, zu versickern, zu verdunsten und/oder gedrosselt abzuleiten. Die Einleitung von Niederschlagswasser vom Grundstück in die öffentliche Kanalisation ist zu begrenzen. Der maximale Drosselabfluss wird je nach hydraulischen Verhältnissen von der Stadt vorgegeben und ist vor Planungsbeginn über die Planauskunft zu erfragen. Bei der Errichtung von Bewirtschaftungsanlagen mit einem Anschluss und/oder Überlauf an die öffentliche Kanalisation ist ein Retentionsvolumen zu berücksichtigen. Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist vorzubarbeiten und darf ansonsten nicht den Bewirtschaftungsanlagen zugeführt werden. Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage ist gemäß § 11 Abs. 4 der städtischen Abwässersatzung unzulässig.

5. Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagensicherung Niederschlagswasser Planung Bau Betrieb“, Oktober 2024, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1989 „Regenwassernutzung“, die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwässersatzung der Universitätsstadt Gießen zu beachten.“

6. Brandschutz

Für den Brandschutz baulicher Anlagen ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserbereitstellung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (HBKG) vorzusehen und sicherzustellen. Insofern ist von einer Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min. auszugehen. Brandschutztechnische Anforderungen an Feuerwehrrufen, aufstellflächen und -bewegungsflächen sind gemäß § 4, 5 HBO sowie nach DIN 14090 vorzusehen und auszubilden. Die DIN 14090 kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden. Gemäß § 45 HBKG sind Gebäude mit Hausnummern zu versehen.

7. Leitungen und Baumstandorte sowie Baumschutz

Hinsichtlich der Baumpflanzungen, Baumpfleger und Baumschutz wird auf folgende Richtlinien verwiesen:

- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen beim Baumaßnahmen“ des Deutschen Instituts für Normung,
- RAS-IP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV),
- „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumverweitungen, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FL),
- „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“ (ZTV-Baumpfleger) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FL) und
- „Richtlinien für die Anlage von Straßen/Landschaftspflege Teil 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-IP 4) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisen e. V. (FGSV).

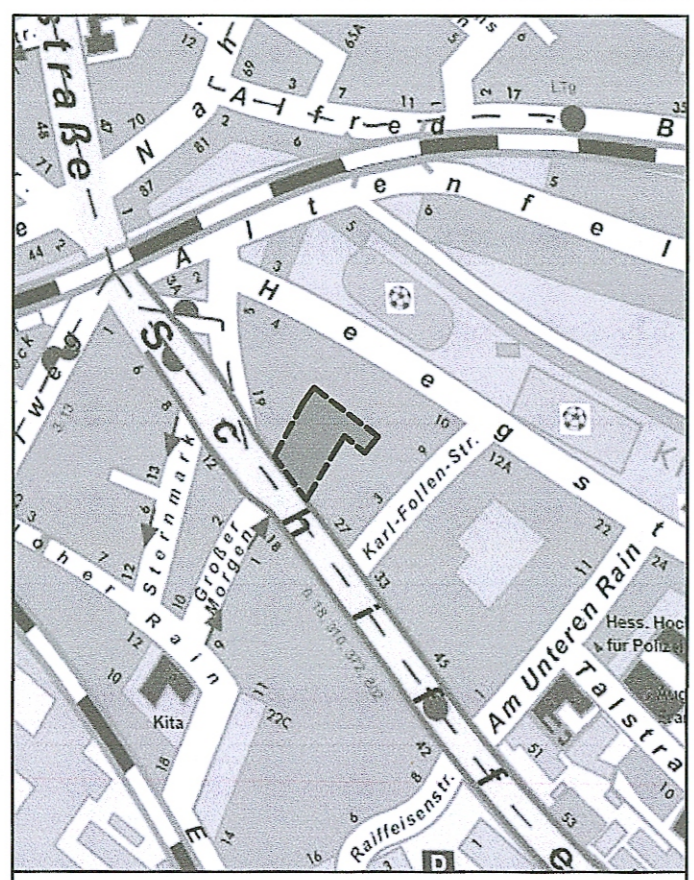
Die angeführten Werke liegen im Amt für Umwelt und Natur (Förderung Stadtköologie durch Bäume) bei Bedarf zur Einsichtnahme vor.

8. Artenschutz

Die Baufeldbäume, und das Roden von Gehäusen aller Art, insbesondere von Hülhenbäumen, ist nur außerhalb der Brutzeiten, d. h. von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig. Bei notwendigen Baumfällungen innerhalb der Brutzeit ist der Baum im Vorfeld artenschutzfachlich zu überprüfen. Zur Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel anzuwenden.

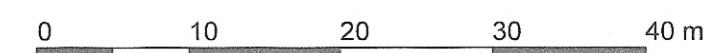
Planzeichen & Festsetzungen

- 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO)
 - WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MU 1.2.4. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GR 1.8.20.00er 2.5 Grundfläche
 - GR 176,82 m bis 178,00 m ü. NHN 2.8 Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß
 - TH 2.8 Traufhöhe zwingend
- 3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.4. Baulinie
 - 3.5. Baugrenze
- 6. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 6.4. Einfahrtbereich
- 13. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.1. Anpflanzen: Bäume
 - 13.2.2. Erhaltung: Bäume
- 15. **Sonstige Planzeichen**
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeindefunktionsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - TGa Tiefgarage
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Übersichtsplan
Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/33

VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVEREINBARUNG VOM 05.10.2023 GIESSEN DEN 10.12.2025 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER VERTEILUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AN 10.12.2025 IN DER GIESSENER ALLGEMEINEN ANZEIGER GIESSEN DEN 10.12.2025 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
FRÜHZEITIGE UMVERTRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT VOM 01.11.2023 BIS 17.11.2023 GIESSEN DEN 10.12.2025 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVEREINBARUNG VOM 07.02.2025 GIESSEN DEN 10.12.2025 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BEKANNTMACHUNG DER VERTEILUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AN 01.03.2025 IN DER GIESSENER ALLGEMEINEN ANZEIGER GIESSEN DEN 10.12.2025 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	OFFENLEGUNG DES ENTWURFS WURDE IN DER ZEIT VOM 04.02.2025 BIS ENDE MÄRZ 2025 DURCHFÜHRT GIESSEN DEN 10.12.2025 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 04.02.2025 BIS 05.03.2025 GIESSEN DEN 10.12.2025 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVEREINBARUNG VOM 07.02.2025 GIESSEN DEN 10.12.2025 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
AUSGEFERTIGT AM 12.12.2025 GIESSEN DEN 10.12.2025 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 16.12.2025 IN DER GIESSENER ALLGEMEINEN ANZEIGER UND IN DEM GIESSENER ANZEIGER BEKANT GEMACHT RECHTSKRÄFTIG SEIT: 16.12.2025



M. 1 : 500



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. GI 04/33
Gebiet: "Schiffenberger Weg 21 + 23"
(Grüne Stadt-Terrassen Gießen)

Stadtplanungsamt Gießen
Gezeichnet: TS
Stand: Dezember 2025
Aufstellungsbeschluss 05.10.2023
Geändert zum Entwurf: 27.02.2025
Geändert zum Satzungsbeschluss: Dez. 2025
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand