



### PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 und 16ff BauNVO)**

**WB** Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

**MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer)  
 II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (römische Ziffer)  
 StG Staffelgeschoss (s. Textfestsetzung A.3.2)  
 157.29 Festgesetzte Geländehöhe in m ü. NN (s. Textfestsetzung A.7)

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

**g** geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

**A** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**

Abwasserleitungen unterirdisch der Mittelhessischen Abwasserbetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

### PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

**5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Erhaltung von Sträuern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Anpflanzen von mindestens 4 Bäumen innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)

**6. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit und der Versorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Mittelhessischen Abwasserbetriebe (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO und §§ 4a und 6 BauNVO)**

1.1 Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In den besonderen Wohngebieten werden die nach § 4a Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warenortiment sowie alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betriebe unzulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21 BauNVO)**

**2.1 Abweichung von der Grundflächenzahl**

Im WB 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, im WB3 durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

**2.2 Traufhöhe**

Im Mischgebiet dürfen die Traufhöhen der Fassaden an der Bahnhofstraße eine Höhe von 15,30 m über der mittleren Höhe der vorhandenen Gehweghinterkante vor dem Grundstück nicht überschreiten.

Unter Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut zu verstehen. Bei Flachdächern ist die obere Begrenzung der Außenwand maßgebend.

**3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 16 und 23 BauNVO)**

**3.1 Baulinien und Baugrenzen**

Ein Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu 2,5 m Tiefe auf einer Länge von höchstens 5,0 m zulässig.

Eine Überschreitung der Baulinien in den Obergeschossen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu 1,5 m Tiefe auf einer Länge von höchstens 5,0 m zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von höchstens 5,0 m zulässig.

**3.2 Staffelgeschoss**

Im WB3 ist ein Staffelgeschoss nur innerhalb des dafür festgesetzten Baufensters zulässig, soweit es kein Vollgeschoss ist.

**3.3 Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auch unterhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" errichtet werden.

**3.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach den baurechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden; Tiefgaragen ein- und -ausfahrten gehören zu den Nebenanlagen.

**4. TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Die Tiefe der nach Baurecht einzuhaltenden Abstandsfläche der Hauptgebäude verringert sich bei einer in einem Winkel von 75° bis kleiner 90° (alte Teilung) zu einer Baulinie verlaufenden seitlichen Grundstücksgrenze entlang dieser Grundstücksgrenze auf den jeweiligen Abstand des Gebäudes zu dieser Grundstücksgrenze, wenn die erforderliche Abstandsfläche in einem geringfügigen Umfang auf dem Nachbargrundstück zu liegen kommt.

**5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**5.1 Beschränkung der Oberflächenversiegelung**

Wege und Pkw-Stellplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Weise befestigt werden (z.B. breitflügel verlegtes Pflaster, Schotterterrassen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

**5.2 Grundstücksfreiflächen**

In den besonderen Wohngebieten sind mindestens 15 von Hundert der Grundstücksflächen grünländisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 10 von Hundert der Grundstücksfläche mit standortgerechten Laubgehölzen, vorzugsweise entsprechend der Artenliste (s. C.4), zu bepflanzen.

Für jeweils 4 oberirdische Pkw-Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum auf Pflanzstreifen mit 2,5 m Mindestbreite und Pflanzinsel von mindestens 6 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen.

**5.3 Dachbegrünung**

Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° (alte Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden oder zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen.

**5.4 Fassadenbegrünung**

Fensterlose Wände mit mehr als 50 m² Fläche sollen dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt werden.

**6. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

**Erhaltung von Einzelbäumen**

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht können gemacht werden, wenn die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Ersatzpflanzung mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenliste (s. C.4), bei Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm, angelegt wird. Bäume außerhalb von Grünflächen müssen eine Baumscheibe von mindestens 6,0 m² bzw. eine Pflanzgrube von 12,0 m² erhalten.

**7. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Höhenlage der Tiefgaragenoberkante unterhalb der festgesetzten Verkehrsfläche bestimmt sich daraus, dass die Oberfläche der Verkehrsfläche im Endausbau den im Plan eingetragenen zukünftigen Geländehöhen entsprechen muss.

### TEXTFESTSETZUNGEN

**B. BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO (Satzung gemäß § 81 Abs. 1, 2 und 4 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

**1. DACHGESTALTUNG**

**1.1 Dachform und Dachneigung**

Im WB3 und WB4 sind nur Dächer mit einer Neigung von höchstens 5° (alte Teilung) zulässig.

Im übrigen Plangebiet sind mit Ausnahme von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° (alte Teilung) zulässig; wird die Dachneigung von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf die höchste 5° (alte Teilung) betragen.

**1.2 Dachaufbauten**

Der Anteil von Dachgauben und sonstigen Aufbauten darf höchstens 1/3 der Traufhöhe der jeweils betroffenen Dachfläche betragen. Die Höhe der Aufbauten darf die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 1,0 m und einer Breite von 2,0 m zulässig und müssen entlang des öffentlichen Straßenraumes um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade des darunter liegenden Geschosses abgedeckt werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf geneigten Dächern unzulässig.

**1.3 Dachdeckung**

Stark reflektierende Materialien, außer Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, sind unzulässig.

**2. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN**

Zum öffentlichen Raum hin sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

**3. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER**

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

**4. WÄRMEVERSORGUNG**

Die Verwendung von Fernwärme zum Heizen wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorgeschrieben, soweit sich aus den Verpflichtungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes nichts anderes ergibt.

Absatz 1 gilt nicht für Heizungsarten, wenn gegenüber der Fernwärmeversorgung geringere Umweltbelastungen und ein niedriger Primärenergieverbrauch nachgewiesen werden (z.B. Passivhäuser).

**C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 Abs. 6 BauGB**

**1. Denkmalschutz**

Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage 1 „Bahnhofstraße - Westanlage“. Hier bedürfen alle baulichen Maßnahmen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDschG).

**2. Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versiebt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drains ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

**3. Kampfmittelbelastung**

Der Plangebietsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 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 zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

**4. Brandschutz**

Für bauliche Anlagen ist gemäß §§ 13 und 38 HBO sowie § 3 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von mindestens 1600 l/min vorzusehen und sicherzustellen.

**5. Altlasten**

Bei Baumaßnahmen auf den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Giessen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenrass vom 20.09.2007).

Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidenten Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Baubrühen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

**6. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze**

**Bäume 1. Ordnung:**  
 Acer platanoides (Spitzahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
 Fagus sylvatica (Buche)  
 Fraxinus excelsior (Esche)  
 Quercus petraea (Traubeneiche)  
 Quercus robur (Stieleiche)  
 Tilia cordata (Winterlinde)  
 Ulmus glabra (Bergulme)

**Bäume 2. Ordnung:**  
 Acer campestre (Feldahorn)  
 Betula pendula (Sandbirke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Prunus avium (Vogelkirsche)  
 Salix caprea (Salweide)  
 Sorbus aucuparia (Eberesche)  
 Ulmus carpiniifolia (Feldulme)

**Sträucher:**  
 Cornus sanguinea (Hartrieel)  
 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 (Hedera helix)  
 Efeu (Humulus lupulus)  
 Hopfen (Humulus lupulus)  
 Geißblatt (Lonicera spec.)  
 Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii)  
 Wilder Wein (Parthenocissus spec.)  
 Weinrebe (Vitis vinifera)

**Datum** | **Erstellung / Endfassung**

23.06.2010	sw	Erstellung
30.06.2010	sw	Änderung
08.07.2010	sw	Änderung
19.07.2010	ff	Änderung
06.08.2010	hm	Änderung
01.11.2010	sw	Änderung
09.11.2010	ff	Änderung

geprüft: 09.11.2010, J. Flacke | Blattgröße: 114 cm x 74 cm  
 Dateiname: bgj0206.dwg | erstellt mit: StadtCAD 10  
 Stand der ALK: 05.2010 | basierend auf: AutoCAD Map 3D 2010

### VERFAHRENSVERMERKE

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 01.07.2010  
 GIESSEN, DEN 17.12.2010  
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

**BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 10.07.2010 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"**  
 GIESSEN, DEN 17.12.2010  
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

**UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** VOM 12.07.2010 BIS 16.07.2010  
 GIESSEN, DEN 17.12.2010  
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

**ENTWURFSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 09.09.2010  
 GIESSEN, DEN 17.12.2010  
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

**BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 11.09.2010 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"**  
 GIESSEN, DEN 17.12.2010  
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

**OFFENLEGUNG IM ENTWURF** WURDE IN DER ZEIT VOM 21.09.2010 BIS EINSCHLIESSLICH 21.10.2010 DURCHFÜHRT.  
 GIESSEN, DEN 17.12.2010  
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** VOM 21.09.2010 BIS EINSCHLIESSLICH 12.10.2010 DURCHFÜHRT  
 GIESSEN, DEN 17.12.2010  
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

**SATZUNGSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 16.12.2010  
 GIESSEN, DEN 17.12.2010  
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

**AUSGEFERTIGT AM** 17.12.2010  
 GIESSEN, DEN 17.12.2010  
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 18.12.2010 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANT GEMACHT.  
**RECHTSKRÄFTIG SEIT** 18.12.2010

**Übersichtsplan**  
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/31

M 1 : 500

**Bebauungsplan Nr. GI 01/31**  
 Gebiet: "Johannette-Lein-Gasse"

Für das Gebiet zwischen der Mühlstraße im Nordosten, der Bahnhofstraße im Süden, die Grundstücksgrenze der Bahnhofstraße 30 fortgeführt bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze Schanzstraße 10 im Südwesten sowie die Gebäudekanten der Anlage Johannette-Lein-Gasse 24, 26 und 28 im Norden.

Planungsbüro Koch  
 Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner  
 Alte Chaussee 4, 35114 Albfraunfurt  
 www.pkbkoch.de info@pkbkoch.de

Planungsgröße für:  
 • Städtebau • Landschaft  
 • Freiraum • Straßen- und Tiefbau

Planbearbeitung  
 Dipl.-Ing. (FH) J. Flacke

Stand  
 09.11.2010