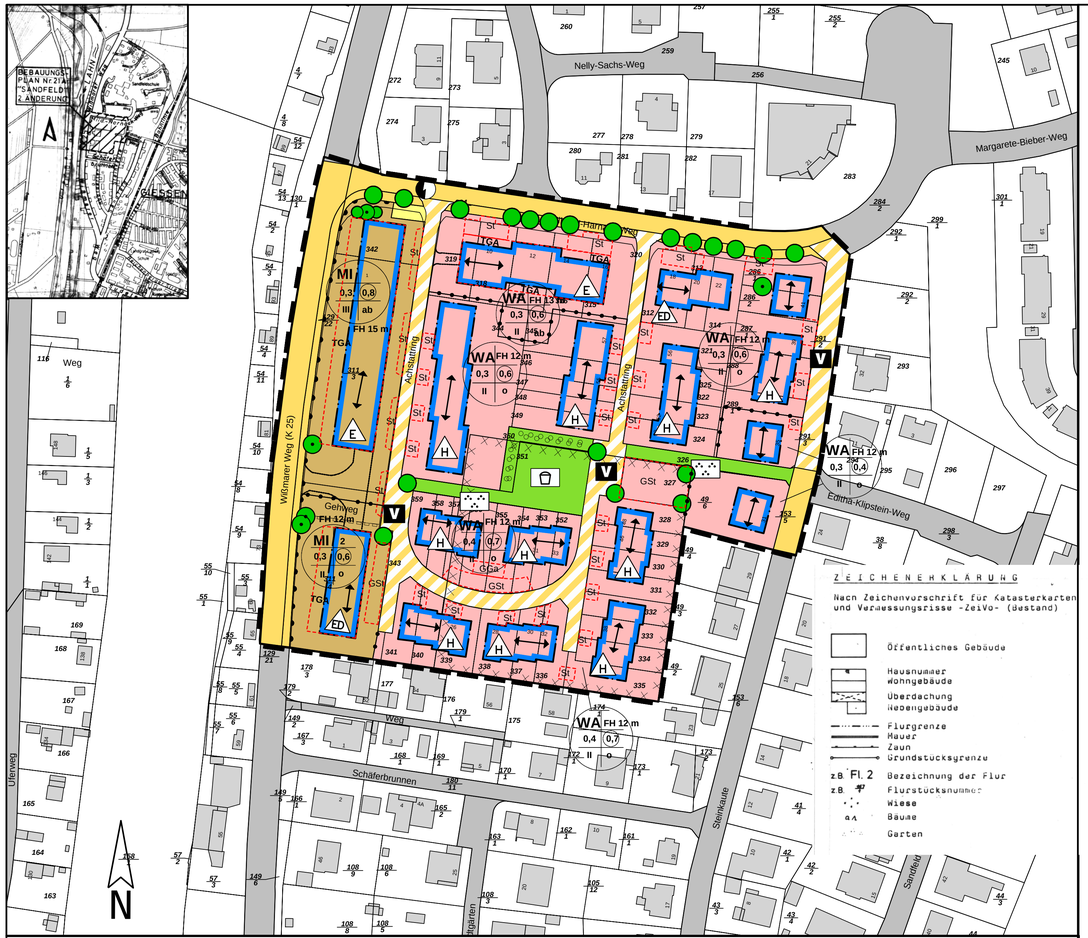

ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Bäume (Anpflanzen)
- Bäume (Erhalten)
- Sträucher (Erhalten)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
- Umgrenzung der Flächen,deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Mit einem Gehrecht zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- WA | III; 0,4 | 0,8; o — Werteschablone
- z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 0,8 — Geschoßflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß)
- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- g/o/a — Bauweise (geschlossen / offen / abweichend)
- TH — Traufhöhe
- FH — Firsthöhe
- OK — Oberkante
- OK — Oberkante (zwingend)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen
nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), in Kraft getreten am 01.07.1987 mit Änderungen durch Gesetz vom 25.07.1988 (BGBl. I. 1093), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in Kraft getreten am 27.01.1990.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet
Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

1.2 Mischgebiet
1.2.1 Unzulässig sind die unter § 6 Abs. 2 Ziffer 6, 7 und 8 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2.2 Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

1.2.3 Im 2., 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss der zulässigen Gebäude sind nur Wohnnutzungen i.S. des § 6 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO zulässig (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 7 Ziffer 1 BauNVO).

1.3 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
Ausnahmsweise werden Flächen für Stellplätze und Garagen auf die zulässige GRZ nicht angerechnet, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Bei der Ermittlung der GFZ bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen unberücksichtigt, wenn deren GRZ nach Satz 1 nicht angerechnet werden (Rechtsgrundlage: § 21a Abs. 3 und 4 BauNVO).

1.4 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Einzelhäuser mit mehr als 50 m Länge zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Grenzabstand erforderlich.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)
Die überwiegende Fußbodenhöhe im 1. Vollgeschoss darf max. 60 cm über der zur Erschließung des Grundstücks bestimmten Verkehrsfläche liegen. Als Bezugspunkt für die zulässige max. Firsthöhe (FH) gilt die Straßenhöhe vor dem Gebäude.

3. Kellergeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
In den Teilgebieten des Bebauungsplanes mit Doppel- und Reihenhausbebauung dürfen Gebäude nur mit Kellergeschossen errichtet werden. Ausnahmen hiervon gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können nur für jeweils beide Doppelhaushälften und jeweils für die gesamte Gebäudegruppe zugelassen werden.

4. Stellung der baulichen Anlagen – Firstrichtung – (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
5.1 Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB
Von den festgesetzten Garagen- und Stellplätzen können Ausnahmen erteilt werden, wenn die Garagen in Wohngebäude einbezogen und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

5.2Garagen müssen einen Abstand von mind. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Ein Stellplatz und ein überdachter Stellplatz (Carport) je Reihenhaus oder Doppelhaushälfte sind ausnahmsweise im Vorgarten zulässig, wenn die Unterbringung der erforderlichen Kfz-Stellplätze auf Gemeinschaftsstellplatzanlagen, Gemeinschaftsgaraganlagen oder Tiefgaragen nicht möglich ist. Wände von Carports sind im 3 m tiefen Vorgartenbereich unzulässig. Hinter der rückwärtigen Baugrenze bzw. ihrer seitlichen Verlängerung sind Garagen unzulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die im Plan festgelegten Sichtflächen (S) sind von jeglicher Sichtbehinderung die über eine Höhe von 0,8 m – gemessen von OK Straßenverkehrfläche – hinausgehen, freizuhalten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Erschließungsstraßen sind zu pflastern. Die Wege und Plätze in öffentlichen und privaten Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Art und Weise auszuführen.
Die Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen. Das anfallende Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser im Haus und zur Gartenbewässerung zu verwenden. Das Fassungsvermögen soll mindestens 25 l pro m² projizierte Dachfläche betragen. Ein Überlauf in den öffentlichen Kanal ist vorzusehen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Tiefgaragen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur mit vollständig extensiv bepflanzten Dächern zulässig.
Pro 100 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Diese Bäume sind ausschließlich aus der nachfolgenden Artenliste zu wählen:

Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Rosskastanie	-	Aesculus hippocastanum
Esche	-	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Stieleiche	-	Quercus robur
Steineiche	-	Quercus petraea
Winterlinde	-	Tilia cordata
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Apfel-Hochstamm	-	Malus domestica
Birnen-Hochstamm	-	Pyrus communis

Bei Heckenpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:

Weißdorn
Hasel
Eberesche
Faulbaum
gewöhnlicher Schneeball
Pfaffenhütchen

Hecken aus Nadelgehölzen (Koniferien) sind nicht zulässig.

Bei einer Fassadenbegrünung nicht folgende Kletterpflanzen zu verwenden:

	A) Selbstklimmer:	Hedera helix (Efeu)
		Parthenocissus tricuspidatus „Veitchii" (Wilder Wein)
B)	Schlinger:	Clematis vitalba (Waldrebe)
		Lonicera caprifolium (Geißschlinge)
		Vitis vinifera (Weinrebe)
C)	Spalierobst	

9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten. Bäume und Baumgruppen sind während der Bauzeit gem. DIN 18920 und RASLGA vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

10. Mit einem Gehrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Stadt Gießen, einen allgemein zugänglichen Weg mit Fußgängerbrücke anzulegen und zu unterhalten.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSSATZUNG / FESTSETZUNGEN
nach § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.d.F. vom 08.12.1986, BGBl. I S. 2253 i.V.m. § 118 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.07.1990 (GVBl. Nr. 22, S. 475 – 522) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.04.1992 (GVBl. I, 08.04.1992, Nr. 8 Blatt 126, 127), i. V. m § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. S. S. 102) und des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I, S. 66) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.1990 (GVBl. I, S. 173).

1. In den im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) werden an die äußere Gestaltung folgende Anforderungen gestellt:

1.1 Dachformen, Dachneigung und Dachfarbe
Alle Gebäude sind nur mit Satteldächern, Krüppelwalmdächern und versetzten Pultdächern mit allseitig gleicher Dachneigung von 38° ± 5° alter Teilung zu gestalten. Die Hauptfirste sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan anzulegen. Dachaufbauten (Gauben) und Zwerchhäuser dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge breit sein. Dreipel sind bis max. 0,7 m zulässig, gemessen an der Außenkante des Gebäudes. Werden technische Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie errichtet so sind diese in die Dachflächen zu integrieren. Beim Einbau von Sonnenkollektoren darf die Dachneigung ausnahmsweise bis zu 46° betragen. Alle geneigten Dächer sind nur mit dunkler Dacheindeckung (antrazit, dunkelrot, dunkelbraun) zulässig oder zu begrünen.

Garagen und Tiefgaragen sind mit vollflächig extensiv begrünten Flachdächern zu errichten. Werden Garagen als Teil eines Gebäudes errichtet, sind diese gemäß Satz 1 zu bepflanzen als begehbare Terrasse zu gestalten oder in das Gebäude zu integrieren. Ausnahmsweise sind geneigte Garagendächer bei Anbauten an das Hauptgebäude zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.
Werden Garagen nebeneinander errichtet, so sind diese in gleicher Höhe und Tiefe, Material und Farbe zu errichten. Diese Anforderungen gelten auch für auf der Grenze benachbarter Grundstücke ohne Abstand aneinandergebaute Garagen.

1.2 Einfriedigungen
Entlang der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße sind Einfriedigungen unzulässig.
Sonstige Einfriedigungen sind nur als senkrecht gelattete Holzzäune oder Maschendraht an Stahlprofilen zulässig. Die Höhe darf höchstens 1,2 m betragen. Einfriedigungen aus Maschendraht sind mit Büschen oder Hecken einzupflanzen. Bei einer Einfriedigung aus Maschendraht entlang öffentlicher Grünflächen ist ein Abstand von mind. 0,8 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Der Freiraum zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche muss mind. 15 cm betragen.

1.3 Gärtnerische Gestaltung
Die Vorgartenflächen sind mit Ausnahme von Garagenzufahrten und Hauszugängen gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mind. 80 % als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Fassadenbegrünung und Dachbegrünungen können ausnahmsweise angerechnet werden.

2. Werbeanlagen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an baulichen oder Teilen baulicher Anlagen, die nicht dem Wohnen dienen, zulässig. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe bei eingeschossigen bzw. unterhalb der Fenster des 2. Vollgeschosses bei mehrgeschossigen Gebäuden zulässig. Die Ansichtsflächen einzelner Werbeanlagen darf nicht größer als 1,8 m² sein. Die Werbeanlagen sind nur parallel zu den Gebäudeaußenwänden mit nicht mehr als 15 cm Ausladung anzubringen. Unzulässig sind Werbeanlagen, die senkrecht zur Außenwand angebracht werden, freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, im Wechsel oder in Stufen ein- und ausschaltbarer Leuchten, als laufende Schriftbänder, als projizierte Lichtbilder und als spiegelunterlegte Schilder. Zur Beleuchtung von Werbeanlagen sind nur Natriumdampfdrucklamen und Lampen mit ultraviolettarmer Strahlung und Niedrigtemperatur zulässig. An jedem Gebäude ist jeweils nur eine Werbeanlage (pro Firma) und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Ansichtsfläche mehrerer Werbeanlagen darf in festgesetzten Mischgebieten nicht größer als 3,6 m² sein. Die Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es ist jeweils nur eine Plakatanschlagtafel pro Grundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Stellplätze für beweglicher Abfallbehältnisse
Die Mülltonnenabstellplätze müssen für eine Getrenntsammlung ausreichend groß bemessen sein. Auf jedem Grundstück sind Stellplätze für mind. einen Altpapierbehälter, für kompostierbare Abfälle und einen Restmüllbehälter für nichtverwertbare Abfälle einzurichten. Die außerhalb von Gebäuden angelegten Stellplätze für beweg-liche Abfallbehältnisse sind so anzulegen, dass sie weder von den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken noch von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen werden können.

4. Gebäudegestaltung
Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils nur in einheitlicher äußerer Gestaltung (Dachmaterial, -form und –farbe, Dachneigung und Sockelhöhe) zulässig. Bei geländebedingter Höhenstaffelung der Gruppenhäuser innerhalb einer Gruppe sind die Sockelhöhen in gleichbleibenden Höhenabständen zu staffeln.

C KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Bodenbelastungen
In dem gekennzeichneten Bereich ist eine Belastung des Bodens festgestellt worden. Eine Bebauung des Geländes kann erst nach Festlegung möglicher Sanierungsmaßnahmen durch die Fachbehörden erfolgen. Hierzu sind weitere Untersuchungen und genauere Abgrenzungen der Bodenverunreinigungen notwendig.

D HINWEISE

Vorkehrungen für den Immissionsschutz
In den Mischgebieten wird empfohlen, die Fenster von Schlafräumen auf der Ostseite des Gebäudes anzuordnen (Grundrisslösung) oder Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719), mit einem Schalldämmmaß Rw > 30 db(A), einzubauen.

Niederschlagswasser
Gemäß den Forderungen in den §§ 43 und 51 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz darf die Grundwasserneubildung durch Neubauten nicht beeinträchtigt werden. Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet bzw. in geeigneten Fällen versickert werden. Eine Versickerung ist bei dem vorhandenen Untergrund nicht möglich. Bezüglich der Verwertung des Dachflächenwassers siehe Ziffer 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN HERGESTELLT NACH DEM UNTER ZUGRUNDELEGUNG DER FLURKARTE ENTSTANDENEN STÄDTISCHEN KARTENWERK DURCH DAS STADTVERMESSUNGSAMT (Vermessungsstelle nach § 15 Abs.1 Nr.3 Vermessungsgesetz)
GIESSEN, DEN 20.01.1992
DER LEITER DES STADTVERMESSUNGSAMTES
gez. Skib

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 12.03.1992
GIESSEN, DEN 27.03.1992
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
gez. Dammann
Stadtrat

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 08.08.1992 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN", AM 08.08.1992 IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 05.11.1992
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
gez. Dammann
Stadtrat

BÜRGERBETEILIGUNG
A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 10.08.1992 BIS 20.08.1992
B) ÖFFENTLICHE INFORMATION AM 17.08.1992
GIESSEN, DEN 05.11.1992
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
gez. Dammann
Stadtrat

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 17.12.1992
GIESSEN, DEN 21.12.1992
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
gez. Dammann
Stadtrat

BEKANNTMACHUNG DER OFFEN - LEGUNG IM ENTWURF AM 22.01.1993 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN", AM 22.01.1993 IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 15.06.1993
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
gez. Dammann
Stadtrat

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 01.02.1993 BIS 02.03.1993 EINSCHLIESSLICH DURCHGEFÜHRT.
GIESSEN, DEN 15.06.1993
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
gez. Dammann
Stadtrat

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 22.07.1993
GIESSEN, DEN 25.08.1993
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
gez. Mutz
Oberbürgermeister

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 30.12.1993 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.
RECHTSKRÄFTIG SEIT 30.12.1993
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
gez. Dammann
Stadtrat

M. 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Gießen
Kulturstadt an der Lahn

Bebauungsplan

Nr. 21 A 2. Änderung

Gebiet: " Sandfeld "

Nach §§ 1 bis 4 und 8 bis 12, Baugesetzbuch i. d. V. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), in Kraft getreten am 01.07.1987

Mit den Flurstücken der Gemarkung Gießen

Flur 27 Nr. : 49/1, 49/5, 50/2, 129/20 teilweise (tlw.), 147/4, 153/4 tlw., 160/1, 284 tlw., 286, 287, 288, 289, 290, 291, 298/3 tlw. Und 311.

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Benz Gezeichnet: GE

Aufgestellt im Vorentwurf: 20.01.1992
Geändert zum Entwurf: 04.11.1992
Geändert zum Satzungsbeschluss: 15.06.1993