

PLANZEICHENVERORDNUNG

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
- GRZ 3,0 m
 - OKGeb. Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: Oberkante Gebäude
 - D 212,73 Kanaltiefenbreite
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 2 und 23 BauVO)
- Baugrenze
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsflächen (bei Wohnwegen < 5,00 m Breite wird die KFZ- und / oder Radverkehrsfläche straßenverkehrsrechtlich angeordnet)
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung, hier: "Quartiersplatz"
 - Einfahrt
 - Grundstückzufahrt
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrizität
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
 - hier: Spielplatz
 - hier: Straßenbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 23 und Abs. 6, § 43 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze
 - Garagen
 - GGA Gemeinschaftsgaragen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 2 BauGB)
 - Unterschiedliches Maß der Nutzung
 - Bushaltestelle
- Nachrichtliche Übernahme**
- Ferngasleitung Nr. 11/41/19, DN 200 mit Schutzstreifen von 8 m Breite
 - Baufreihaltzone

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 (siehe Begründung).

Textliche Festsetzungen

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1.1 Die untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen ist die Höhenlage der Zufahrtsstraße, an dem Punkt der rechtswegig zur Straßenfläche dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen (Kanaldeckelhöhe) zu ermitteln. Für die Bemessung der Gebäudehöhe jeweils relevante Straße / bzw. Straßenseite ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Bei Grundstücken, die hiervon nicht erfasst sind, gilt die in den Bebauungsplan eingetragene absolute Höhe in mÜNN.
- 1.1.2 Die maximale Gebäudeoberkante (OKGeb.) ist der obere Gebäudeabschluss.
- 2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauVO)**
- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenschrittes überschritten werden, sofern diese die nach HBO erforderlichen Abstände zur Nachbarzone einhalten.
- 3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 14 Abs. 3 und 23 Abs. 5 BauVO)**
- 3.1 Garagen, Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. In den Bereichen, in denen keine Kennzeichnung als Fläche für Nebenanlagen, hier: Garagen, Stellplätze und Carports erfolgt ist, sind Stellplätze und Carports in einem Abstand bis zu 6 m von der Gehwegaußenkante zulässig.
- 3.2 Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmeweise können sonstige Nebenanlagen auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 1,50 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten wird und sie einen unbauten Raum von max. 20,00 m² einhalten.
- 4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

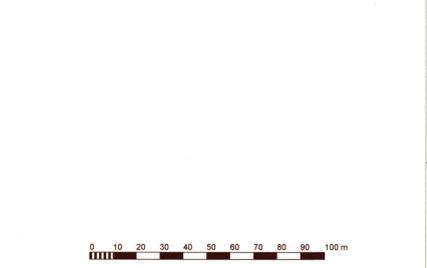
- 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 **Oberflächenbepflanzung:** Befestigte, nicht überdeckte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdrillig auszuführen; ebenso sind öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Plätze innerhalb öffentlicher Grünflächen mit wasserdrilligen Belägen herzustellen. Als wasserdrillige Beläge gelten u.a. wasserdrillige Pflastersteine, Porenpflaster, Plasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schottersteinen und wassergebundene Wegedecken.
- 5.2 Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 6 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baummaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.
- B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
- Überleitung der „Satzung der Universitätsstadt Gießen über Dachformen im Baugebiet Petersweiher“ vom 19.05.1994, die unter Ziffer 1 wie folgt gefasst wird:**
- 1 Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 HBO)**
- 1.1 Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Dachneigung von 3°, bei erhöhten Giebeln oder einer Attika bis 5°.
- 1.2 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur zulässig, wenn die Anlagen an das Maß ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden.
- 1.3 Die Gebäudedächer (Hauptdachflächen) sind mit Ausnahme von technischen Anlagen fachgerecht extensiv zu begrünen.
- 2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren, als Bestmüllarmbehälter auszubilden, mit einem Schuttschutz auszulegen oder durch Abplanken mit Schrittbänken oder Laubsträuchern dauerhaft zu begrünen und gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzusichern.
- 3 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
- 3.1 Zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- 3.2 Stützmauern aus Sichtbeton sind zu verputzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen in Anlehnung an die Artenliste 3 zu bepflanzen oder durch Trockenbauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natur- oder Betonsteinmauern oder Gabionen.
- C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- 1 Wasserwirtschaftlicher Hinweis**
- Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwasserersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwasserzuleitungen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbefestigte Hartflächen unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.
- 2 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- 3 Kampfmittelbelastung**
- Die Auswertung der beim Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in bzw. am Rande eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes befindet. Von Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodengreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.
- 4 Entwässerungsanlagen**
- Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwasserentwässerung', die Euronormen EN 12056 und EN 1752 sowie die Abwasserersatzung der Stadt Gießen zu beachten.
- 5 Baufreihaltzone gem. § 23 Abs. 1 HStVG (nachrichtlich)**
- Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen
- hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 15 m für Kreisstraßen (HStVG vor 2003) bzw. 20 m für Landesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn
 - bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
- nicht errichtet werden. Satz 1 Nr.1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größerer Umfange. Gemäß § 23 (8) HStVG wird für die K 158 Pohlheimer Straße die Tiefe der straßenrechtlichen Bauverbotszone beidseitig der befestigten Fahrbahnränder auf 10,00 m begrenzt. Rechtsmäßig bestehende bauliche Anlagen in der Bauverbotszone genießen Bestandsschutz.
- 6 Waldabstand**
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich einige der festgesetzten Baugrenzen im Gefahrenbereich des Waldes befinden. Hieraus ergibt sich eine erhöhte Verkehrssicherung für den angrenzenden Waldbestand.
- 7 Ferngasleitung Nr. 11/41/19**
- Im Süden des Baugebiets befindet sich die Ferngasleitung Nr. 11/41/19 mit 8m Schutzzone. Der umfangreiche Leitungsverlauf wurde in die Plankarte zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Schutzbestimmungen der OpenGrid Europe GmbH für unterirdische Ferngasleitungen sind zu beachten. Hingewiesen sei hier auf das Erfordernis der Abstimmung bei geplanten Straßenbaumaßnahmen im Bereich der Ferngasleitung, das Gebot Bäume und befeuchtende Sträucher nur außerhalb des Schutzstreifens anzupflanzen und die Unzulässigkeit von Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 2 BauNVO im Bereich des Schutzstreifens der Gasversorgungsanlage.
- 8 Artenschutz**
- Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Verminderung der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützte Arten und europäischer Vogelarten sind
- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Aufgabe von Nestern geschützter Vogelarten oder regelmäßig genutzter Fledermausquartiere führen können, außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit durchzuführen,
 - vor winterlichen Schnittmaßnahmen an Obstbäumen Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen und bei Bedarf zu verschließen und
 - Schnittmaßnahmen zwischen dem 1. März und 30. September zu unterlassen.
4. Vor dem Abriss von Gebäuden ist durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und ggf. durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.
- Im Falle des begründeten Verdachts, dass durch satzungsgemäße Bauarbeiten im Plangebiet Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden, die nicht durch die Legalnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG abgedeckt sind, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vorab eine Ausnahmebewilligung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen. Auf die unmittelbare Wirkung des Artenschutzes auch im Geltungsbereich gültiger Bebauungspläne wird hiermit hingewiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 9 Begrünung der Grundstücksflächen / Artenempfehlungen**
- Artenliste 1 (Bäume):**
- Aesculus hippocastanum - Kastanie
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Juglans regia - Walnuss
 - Prunus avium - Wildkirchne
 - Quercus robur - Eiche
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 - Sorbus aria - Mehlbeere
 - Sorbus aucuparia - Sorberinde
- Artenliste 2a (Sträucher):**
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Cornus avellana - Hasel
 - Crataegus monogyna - Weißdorn
 - Crataegus laevigata - Hagebutte
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirchne
 - Rosa canina agg. - Hundrose
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Artenliste 2b (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauergärten):**
- Cornus mas - Kornelkirsche
 - Buddleja davidii - Sommerflieder
 - Buxus sempervirens - Buchsbaum
 - Deutzia hybrida - Deutzie
 - Hamamelis mollis - Zaubernuss
 - Hydrangea macrophylla - Hortensie
 - Hesperis germanica - Hesper
 - Philadelphus coronarius - Faltcher Jasmin
 - Ribes sanguineum - Blut-Johannisbeere
 - Syringa vulgaris - Flieder
 - Spiraea bumalda - Sommerspiree
 - Weigela florida - Weigelie
 - Rosa div. spec. - Rosen
- Artenliste 3 (Kletterpflanzen):**
- Clematis montana - Clematis, Waldrebe
 - Clematis-Hybriden
 - Hedera helix - Efeu
 - Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt
 - Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
 - Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein
 - Lonicera caprifolium - Geißblatt
 - Polypodium aubertii - Kletterkriecher
 - Vitis vinifera - Scher Wein
 - Wisteria sinensis - Blauregen, Glyzine

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 08.10.2015	ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18.06.2017
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURFS AM 20.05.2017 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 30.05.2017 BIS EINSCHLIEßLICH 30.06.2017 DURCHFÜHRT.
BETEILIGUNG DER BÖRDERN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 30.05.2017 BIS 30.06.2017 EINSCHLIEßLICH DURCHFÜHRT.	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 16.11.2017
AUSGEFERTIGT AM 23.11.2017	RECHTSKRÄFTIG SEIT 25.11.2017



Gießen

Bebauungsplan Nr. Sch 08/02

Gebiet: "Siedlung Petersweiher"

(einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 und 3 BauGB)

Stand:	07.11.2016
	19.04.2017
	Oktober 2017
Bearbeitet:	Schade
CAD:	Isk
Maßstab:	1 : 1.000

Verfasser:

PlanES Elisabeth Schade Del-Ing
Städtebauarchitektin und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauerei, Lehmannstraße 37, 35392 Gießen
Tel. 0641 / 87 73 634-0 / Fax. 0641 / 87 73 634-9 / info@plan-es.com