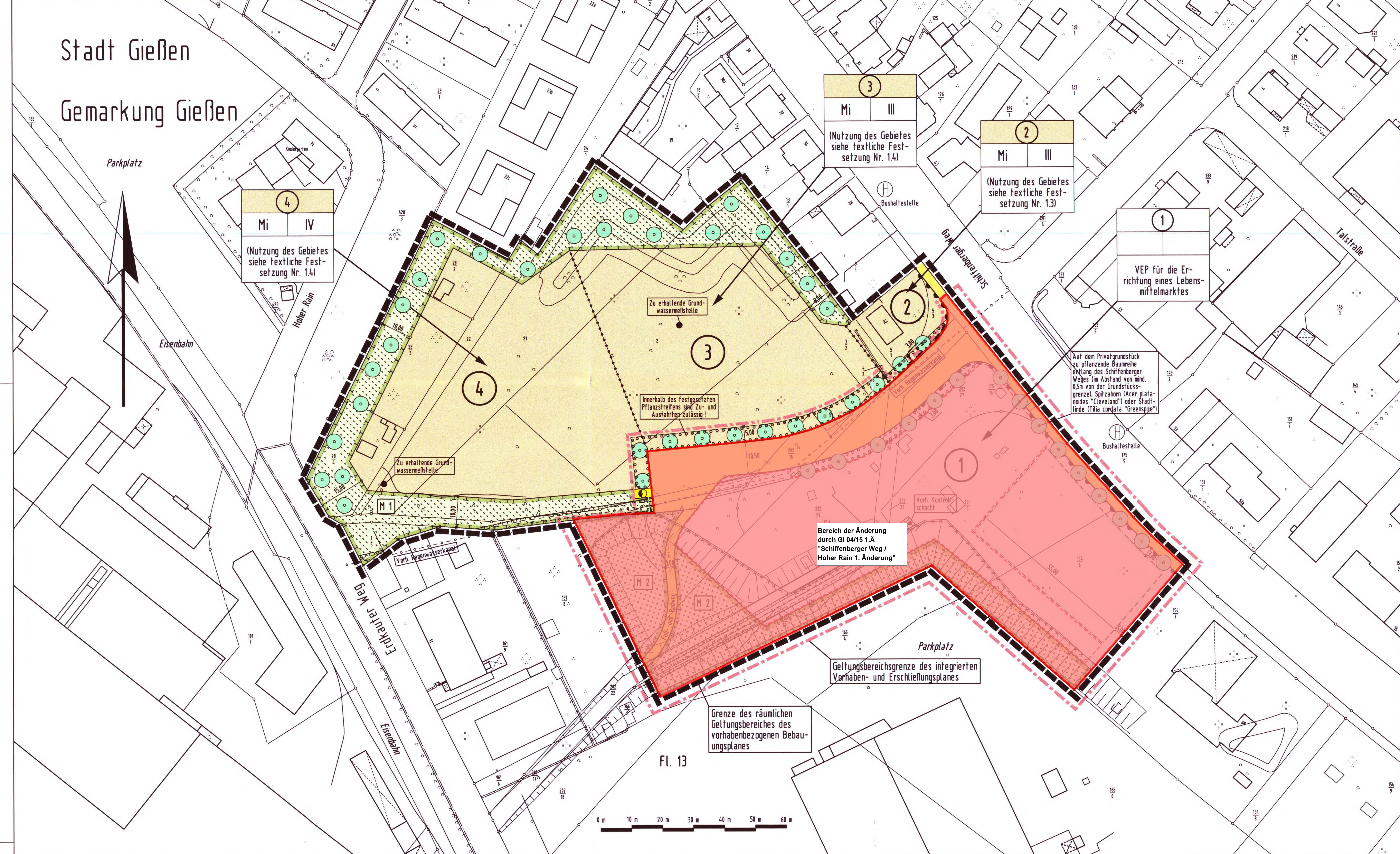


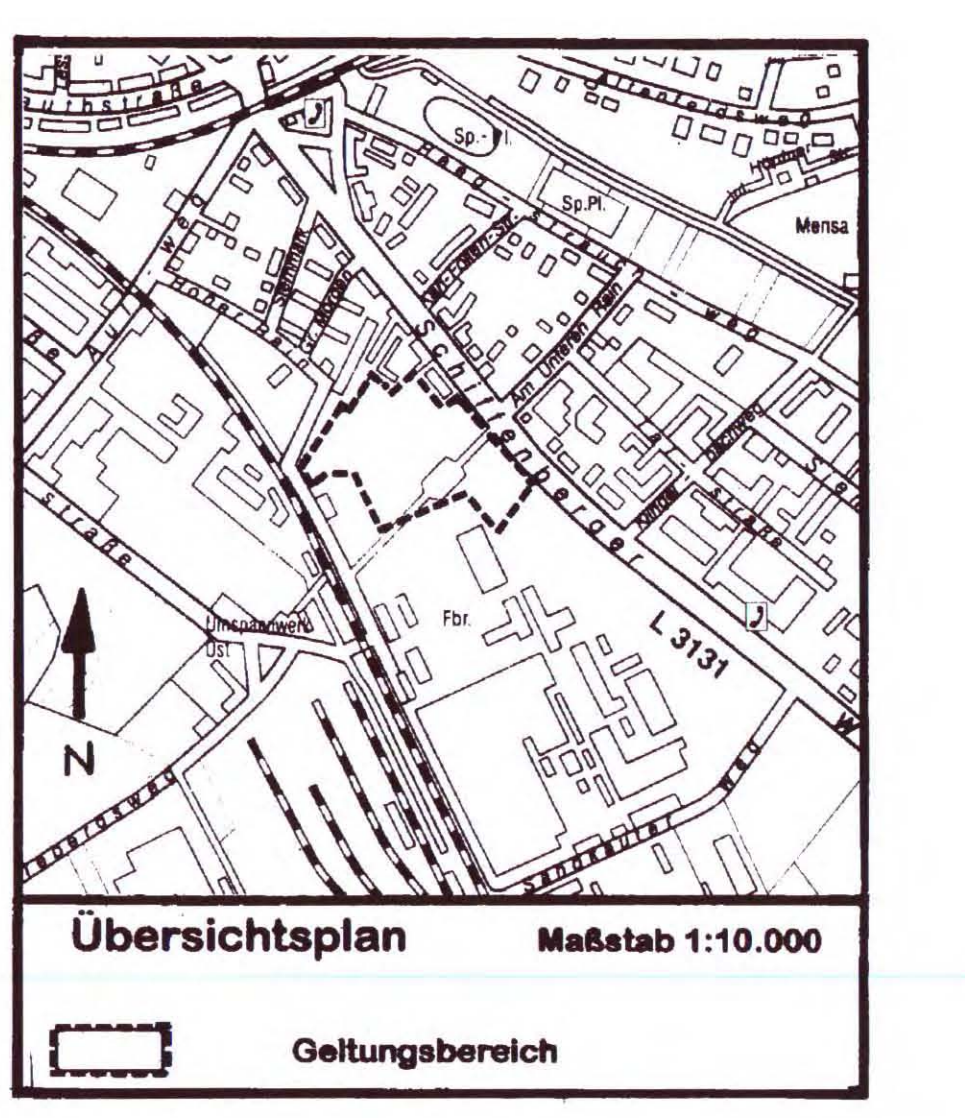
Stadt Gießen  
Gemarkung Gießen



4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Hal BauGB  
Die Maßnahmen der Ausgleichsflächen M1 und M2 werden den potentiellen Hochbaumaßnahmen zugeordnet, die Maßnahmen der alleseitigen Bepflanzung im Bereich Schiffenberger Weg und an der Erschließungsstraße den geplanten Erschließungsmaßnahmen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 HBO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- 1. Gestaltungsfestsetzungen
2. Fassadengestaltung
3. Dachform und Dachneigung
4. Werbeanlagen
5. Abfall- und Wertstoffbehälter
6. Einfriedigungen
7. Sammelung und Verwendung von Niederschlagswasser
8. Aufschüttungen
9. Wärmeverorgung
10. Schutz der Deponiebauwerke
11. Schutz der Grundwasserstellen
12. Abfallrechtliche Regelungen
13. Altlasten



Zeichenerklärung der katasterähnlichen Darstellung
Flurgrenze
Flurnummer: FL. 3
Flurstücksnummer

Zeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanV 90)
1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Mischgebiete
3. Baugrenze

- 2. Verkehrsflächen
2.1. Straßenverkehrsflächen
2.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
2.3. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
3. Flächen für Versorgungsanlagen...
4. Grünflächen
4.1. Private Grünfläche
5. Planungen, Nutzungsregelungen...
5.1. Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz...
5.2. Zuordnung der textlich festgesetzten Maßnahme...

Rechtsgrundlage
Nach der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 241), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2922), in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung (BauVO) id.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 52), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 448) und der Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 02.12.1990 (BGBl. I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) id.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 6 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2101) § 87 Abs. 1 und 2 der Hess. Bauordnung (HBO) id.F. vom 20.12.1993 (GVBl. Nr. 32, S. 655), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793), in Verbindung mit § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. 1993 S. 534).

Textliche Festsetzungen
A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und der BauVO)
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 III Nr. 1 BauGB sowie der 1 und 6 BauVO)
2. Die Art der Baugebiete 2-4 sind gem. § 6 BauVO als Mischgebiet Mi festgesetzt.
3. Im Mischgebiet 2 sind gem. § 1 (5) BauVO Tankstellen und Vergnügsstätten zulässig.
4. In den Mischgebieten 3 und 4 sind die Nutzungen nach § 6 BauVO zulässig bei folgenden Einschränkungen gem. § 1 (1) BauVO.
5. Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsfächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierten oder weiterverarbeiteten Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
6. Ferner ausnahmsweise für Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihres Warensortiments bzw. überwiegender größerer großflächige Ausstellungs- und Verkaufsfächen bedürftig sind und sich nicht in die Struktur des innerstädtischen Einzelhandels und in die sonstigen Nutzungen im Innenstadtbereich einfügen. Gem. § 1 (5) BauVO sind Tankstellen und Vergnügsstätten unzulässig.

- 15. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB
16. Die Belastung der Flächen mit einem Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Stadt und der Stadtwerke Gießen Regenwasserkanal und Fernwärmeleitungen sowie Sickerwasserleitung der Formstandpöbel.
17. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 III Nr. 25 a) und b) BauGB
18. Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Plananschrift oder gem. Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm oder hochstammige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten.
19. Die Pflanzung von Einzelbäumen ist im Einzelfall bis zu 5,00 m verschoben werden.
20. Die Baumpflanzung im Bereich Schiffenberger Weg ist auf die Arten Acer platanoides (Sorte: Cleaveland) und Tilia cordata (Sorte: Green-Spire) zu beschränken.
21. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 III Nr. 20 BauGB)
22. Die festgesetzte Grünanlage M1 ist in Ergänzung zur vorhandenen Gehöfzfläche um einen Gehöfzbereich aus Sträuchern und Bäumen zu ergänzen.
23. Die Gehöfzfläche ist in Pflanzliste in unterbreiten.
24. Die Gehöfzfläche ist zu bepflanzen mit Pflanzliste zu begrünen, wobei der Abflussbewert mindestens 0,3 beträgt.
31. Die Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzflächen benutzt werden.
32. Die Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzflächen benutzt werden.
33. Die Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzflächen benutzt werden.
34. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkröniger Laubbau mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm gem. Pflanzliste auf Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,50 m oder mind. 6,00 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen.
35. Private und öffentliche Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Mülltonneralepiche und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Kies, Schotter, Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.
36. Flachflächen sind zu mindestens 50% wassersiv zu begrünen, wobei der Abflussbewert mindestens 0,3 beträgt.
37. Pflanzliste
Sträucher: Rote Heckenkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Hundrose, Himbeere, Schwarzer Holunder.
Bäume: Feldahorn, Bergahorn, Rotkastane, Spitzahorn, Hartriegel, Vogelkirsche, Salix caprea, Tilia cordata.
Hochstämmige Obstbäume - heimische Sorten.

- C. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)
1. Schutz der Deponiebauwerke
2. Schutz der Grundwasserstellen
3. Abfallrechtliche Regelungen gem. § 5 HaltaStG
4. Altlastenrechtliche und wasserwirtschaftliche Regelungen gem. § 5 HaltaStG
D. Hinweise
1. Ver- und Entsorgungslösungen
2. Entwässerungslösungen
3. Gehölzrodungen
4. Bodenentwässerung

VERFAHRENSVERMERKE
PLANUNTERLAGEN
ENTWURFSBESCHLUSS
BEKANNTMACHUNG
OFFENLEGUNG
SATZUNGSBESCHLUSS
RECHTSKRÄFTIG

Gießen
Kulturstadt an der Lahn
254

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
NR. GI 04/15
GEBIET: Schiffenberger Weg / Hoher Rain
Vorentwurf Datum Feb. 99 Entwurf Datum Feb. 99 Satzung Datum Aug. 1999
Leitung: STADTPLANUNGSAMT DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN
Auftraggeber: MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN
Bearbeitung: INGENIEURBÜRO ZICK-HENSBERG