



**Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplan GI 39
„Altenfeld“ 1. Änderung
(Philosophikum I –Teilgebiet Nordost)**

Planungsstand: Entwurf

Mai 2017

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen:

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils anzuwendenden Fassung (siehe Begründung).

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Sondergebiet Universität (§ 11 Abs.2 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes „Universität“ (SOUNI) sind zulässig:

- Gebäude und Anlagen für die universitäre Forschung und Lehre sowie Ausbildung und allgemeiner Studienbetrieb,
- Gebäude und Anlagen für die Zentralbibliothek, Graduiertenzentrum, zentrale wissenschaftliche Einrichtungen sowie Forschungsneubauten für die universitäre Forschung und Lehre, Ausbildung und Wissenstransfer, An-Institute und Einrichtungen, Studierendenserviceeinrichtungen,
- Räume für Verwaltung, Büro- und Schulungsräume, sofern sie der universitären Nutzung im Plangeltungsbereich dienen,
- Hörsäle, Seminar- und Konferenzräume und sonstige für Forschung, Lehre und Studium erforderliche Räume (Praktikumsräume, Labore, Ateliers, Übungsräume, Kursräume),
- Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Sondergebietes sowie Räume für studentische Eigenarbeit und Versorgung (Campusladen bis max. 200 m² Verkaufsfläche, Fahrradwerkstatt, Fitnessräume),
- Archiv, Technik- und Lagerräume, Räume zum Außenbereichsmanagement (Gärtner, Reinigungsdienst),
- alle für die aufgeführten Anlagen und Nutzungszwecke erforderlichen Nebenanlagen und Freizeitanlagen (Erholung),
- Betriebliche Sozialeinrichtungen (Einrichtungen zur Kinderbetreuung, Ruheräume) insbesondere für Beschäftigte oder Studierenden der Universität.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für die Höhenfestsetzung gilt als Bezugspunkt Normalnull (NN). Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Oberkante Attika und bei Satteldächern der obere Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Lichtschächte und –aufbauten, Treppenträume oder Lüftungsanlagen sofern diese die festgesetzte Höhe bis 3,0 m nicht überschreiten, einen Mindestabstand zur nächstgelegenen Gebäudeaußenwand von mindestens 2 m einhalten und insgesamt höchstens 20% der Dachfläche einnehmen.

2. Grundfläche (§ 19 Abs. 2 bis 4 BauNVO)

Die in der Plankarte festgesetzten maximalen Grundflächen dürfen für

- Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

um 300 m² überschritten werden.

III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50,00 m überschreiten dürfen.

IV. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 bis 3 u. 5 BauNVO)

1. Baulinien und Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile ist bis zu 2,00 m Tiefe und auf einer Breite bis maximal 6,50 m pro Gebäudewand zulässig.

2. Nebenanlagen

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die notwendigen Nebenanlagen wie beispielsweise zur Ver- und Entsorgung der Gebäude und technisch notwendige Anlagen (z.B. Technikzentralen zur Energieversorgung, Lüftungsbauwerke) sowie nicht überdachte Fahrradabstellanlagen zulässig.

3. Stellplätze

3.1 Die Anlage von Stellplätzen ist außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur für notwendige Behinderten-Stellplätze und notwendige Stellplätze zur Andienung zulässig.

- 3.2 Überdachte Fahrradabstellanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

V. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. Innerhalb der Grünfläche ist innerhalb der umgrenzten Fläche für die Wasserwirtschaft die Anlage eines Graben-Muldensystems zur Speicherung, Versickerung und Verdunstung sowie ggf. Ableitung von Regenwasser zulässig. Die Mulden sind als Schilf- und Rohrkolbenflächen zu gestalten.
2. Die private Grünfläche ist als extensive Wiesenfläche mit Baumgruppen zu gestalten. Die Baumgruppen bestehen aus vier bis sechs Laubbäumen, die entlang des Alten Steinbacher Weges in Reihe zu pflanzen sind. Im südöstlichen Bereich sind Obstbäume zu pflanzen und als Streuobstwiese zu entwickeln.

VI. Flächen für die Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Sondergebiet „Universität“ ist innerhalb der umgrenzten Flächen für die Wasserwirtschaft die Anlage eines Graben-Muldensystems zur Speicherung, Versickerung und Verdunstung sowie ggf. Ableitung von Regenwasser zulässig. Die Mulden sind als Schilf- und Rohrkolbenflächen zu gestalten.

VII. Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Belastung der Grundstücksfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Zusätzlich erfolgt ein Gehrecht in der gesamten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Allgemeinheit.

VIII. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Stellplätze sind offenporig mit begrünbaren Oberflächenbefestigungen zu gestalten.
2. Zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden.
3. Mindestens 50% der Flachdächer mit bis zu 5° Dachneigung (alter Teilung) sind im Falle der Neuanlage extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 10 cm vorzunehmen, der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3 betragen.

IX. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1. Die festgesetzte Fahrradabstellanlage (FAA) ist mit Baumreihen bestehend aus Laubbäumen zu gliedern.
2. Auf dem Campusplatz I sind mindestens 10 Laubbäume, auf dem Campusplatz II mindestens 6 Laubbäume zu pflanzen.
3. Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden (§ 81 (1) Nr. 1 und 2 HBO)

- 1.1 Innerhalb des Sondergebietes „Universität“ sind mit Ausnahme des Gebäudes „Alter Steinbacher Weg 34 (Kita)“ nur Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Pultdächer bis zu einer Dachneigung von bis zu 5° (alte Teilung) zulässig.
- 1.2 Glänzende Materialien auf Dächern oder Fassaden mit einem Reflexionsgrad > 50 % sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen).
- 1.3 Auf Flachdächern, flachgeneigten Dächern und Pultdächern mit einer Neigung von maximal 5° (alte Teilung) sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie zulässig, wenn diese um das Maß ihrer jeweiligen maximalen Höhe von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden. Das Aufständern der Solaranlagen auf geneigten Dächern ist unzulässig.

2. Grundstückseinfriedungen (§ 81 (1) Nr. 3 HBO)

Im Sondergebiet sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Sonstige Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

3. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 (1) Nr. 3 HBO)

Abfall-Sammelstandorte sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen und gegenüber den Verkehrsflächen abzuschirmen.

C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

1. Wasserwirtschaftlicher Hinweis

Gemäß § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird sowie unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange. Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG).

2. Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1989 „Regenwassernutzung“, die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

3. Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, hat dies gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen-Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. 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.

4. Kampfmittelbelastung

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,00 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Arbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau, u.a.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

5 Artenschutz

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar,

- Der Gebäudeabriss in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) vorzunehmen,
- Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Da zu allen Jahreszeiten Fledermäuse in den Gebäuden vorkommen können, ist vor dem Abriss eine Gebäudeinspektion durch einen Fachmann erforderlich. Werden Fledermäuse gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für die Zwergfledermaus sind außerhalb des Plangeltungsbereiches an den Bestandsgebäuden des Philosophikums I oder des Philosophikums II mindestens 5 künstliche Fledermausquartiere anzubringen.

Sofern Rodungen oder der Abriss von Gebäuden im o.g. Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6. Baumschutz

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzstrukturen sind während der Bauphase vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Hierbei sind die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) zu beachten und anzuwenden.

7. Artenempfehlung für Neu- oder Ersatzpflanzungen

Großkronige Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Alnus rubra	Roterle
Liquidambar styraciflua	Liquidamber

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	