

## 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 21.12.2004 (BGBl. 2005 I S. 186), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPg) in d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746), zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in d. F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 17.10.2005 (GVBl. I S. 674)

## 2. Textliche Festsetzungen

zum Vorentwurf des Bebauungsplanes GI 01/14 „Gutfleischstraße“

### Teil A

#### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 2.1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 und 8 BauGB i.V.m. BauNVO**

###### 2.1.1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 8 BauGB i.V.m. §§ 4 und 11 BauNVO)**

Innerhalb des Sondergebietes (SO - Hochschule -) sind zulässig: Gebäude für Forschung und Lehre, wie Institutsgebäude, dazugehörige Werkstätten, Verwaltungsgebäude, Bibliotheken, Gemeinschaftsgebäude, eine Parkpalette und alle zur Versorgung dieser Gebäude notwendigen Versorgungsanlagen sowie Hausmeisterwohnungen.

2.1.1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind zulässig: Wohngebäude für Studenten und Anlagen für studentische Soziale Zwecke.

###### 2.1.1.3 **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante des dem Gebäude vorgelagerten Gehweges an der Ringallee.

Oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist die oberste Gebäudekante, die Traufe bei Flachdächern und der First bei geneigten Dächern.

Die im Sondergebiet Hochschule festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 12 m kann durch technische Aufbauten bis 2,5 m überschritten werden, bei einem Mindestabstand zur Gebäudeaußenwand von 2,0 m und bis zu 70% der Dachfläche.

##### 2.1.2 **Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB**

2.1.2.1 An der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Gehölzpflanzung von Sträuchern und Bäumen vorzunehmen.

2.1.2.2 Für die Anpflanzungen entlang der Ringallee sind in einem Abstand von jeweils 8 m großkronige Laubbäume der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden.

Unterbrechungen des festgesetzten Pflanzstreifens an der Ringallee sind für Feuerwehrezufahrten zulässig, sofern es keine anderen brandschutztechnischen Lösungen gibt.

2.1.2.3 Am Nord- und Südrand des Allgemeinen Wohngebietes sind entlang der Wegeverbindungen gem. der Darstellung in der Planzeichnung 3 bzw. 5 großkronige Laubbäume zu pflanzen.

2.1.2.4 Zu erhaltende Bäume und zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind diese vor Beschädigungen zu schützen.

2.1.2.5 Fassadenbegrünungen sollten im Allgemeinem Wohngebiet (WA) und zur westlichen Plangebietsgrenze hin an baulichen Anlagen zur Parkierung (Garagen, Parkdeck) vorgenommen werden.

2.1.2.6 Die Flachdächer im Sondergebiet Hochschule (SO) sollten begrünt werden.

### 2.1.3 **Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 und (5) BauGB)**

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie z.B. durch den Einbau von Lärmschutzfenstern und -türen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind auf der von der Ringallee abgewandten Gebäudeseite vorzusehen.

### 2.1.4 **Mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Die Belastung der mit dem Gehrecht gekennzeichneten Fläche im Sondergebiet Hochschule erfolgt zu Gunsten der Allgemeinheit.

## Teil B

### 2.2 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

#### 2.2.1 **Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind gegen eine allgemeine Zugänglichkeit und Einsicht abzuschirmen.

#### 2.2.2 **Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Innerhalb der entlang der Straßen festgesetzten Pflanzstreifen sind Einfriedungen nicht zulässig.

## Teil C

### 3 **Wasserrechtliche Festsetzungen** (Satzung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

#### 3.1 **Regenwassernutzung**

Auf den Dachflächen ohne Dachbegrünung anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen oder nach gutachterlicher Prüfung im Einzelfall zu versickern.

## Teil D

### 4 **Kennzeichnungen und Hinweise**

#### 4.1 **Kampfmittelräumung**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Grundsätzlich muss vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen ausgegangen werden. Außer in den Bereichen, in denen seit Kriegsende bodeneingreifende Baumaßnahmen in mindestens 4 m Tiefe durchgeführt wurden, sind auf allen Flächen Kampfmittelräummaßnahmen gem. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen (z.B. Sondierungen auf Kampfmittel, ggf. Abtrag von Oberboden) vor Baubeginn notwendig.

#### 4.2 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 4 HDSchG 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.

#### 4.3 Licht-Immissionen

Auf die Richtlinie zum Schutz vor negativen Auswirkungen durch Licht-Immissionen (Licht-Immissionsrichtlinie, Hrsg. Länderausschuss für Immissionsschutz, Erich-Schmidt-Verlag, Berlin 1994 in den Baugebieten, zum Schutz vor negativen Auswirkungen durch Licht-Immissionen) wird hingewiesen.

#### 4.4 Altlastenrechtlicher Hinweis (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 22.08.2002 -Staatsanzeiger 37/2002, S. 3432 -)

Im gesamten Plangebiet sind bei Baumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, zu beteiligen.

#### 4.5 Abfallrechtlicher Hinweis (§ 4 Abs. 1 KrW-/AbfG, §§ 4,7 und 9 BBodSchG)

Im gesamten Plangebiet sind bei Baumaßnahmen sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Hessischen Regierungspräsidien zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (in der jeweils gültigen Fassung) zu beachten. Im gesamten Plangebiet ist anfallender Erdaushub bei organoleptischen Auffälligkeiten entsprechend den Vorgaben der „Gemeinsamen Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen“ (Staatsanzeiger 41/2002, S. 3884) zu untersuchen.

#### 4.6 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.

#### 4.7. Pflanzliste