

Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“
 Crataegus monogyna
 Malus sylvestris
 Populus tremula
 Prunus avium
 Prunus cerasifera „nigra“
 Prunus padus
 Pyrus communis
 Salix caprea
 Sorbus aucuparia
 Sorbus domestica
 Sorbus intermedia
 Sorbus torminalis
 Obstbäume in Sorten

Sträucher

Acer campestre
 Amelanchier lamarckii
 Carpinus betulus
 Cornus mas
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Crataegus monogyna
 Ligustrum vulgare
 Lonicera xylosteum
 Rosa spec.
 Salix spec.
 Sambucus nigra
 Viburnum lantana

Rot-Dorn
 Weißdorn
 Holzapfel
 Zitterpappel
 Vogelkirsche
 Blutpflaume
 Traubenkirsche
 Birne
 Salweide
 Eberesche
 Speierling
 Schwedische Mehlbeere
 Elsbeere

Feldahorn
 Felsenbirne
 Hainbuche
 Kornelkirsche
 Roter Hartriegel
 Haselnuss
 Eingrifflicher Weißdorn
 Liguster
 Heckenkirsche
 Rose
 Weiden
 Schwarzer Holunder
 Wolliger Schneeball

II. Denkmalschutz

1. **Kulturdenkmäler / Umgebungsschutz (§ 2 und § 16 DenkmalSchG)**

Die ehemalige Volkshalle (z.Zt. „Miller-Hall“) auf dem Grundstück Grünberger Straße 143 ist einschließlich der straßenseitigen Betonmauern Kulturdenkmal aus künstlerischen, städtebaulichen und stadthistorischen Gründen. Weiterhin sind die beiden Spitzbunker an der Hannah-Arendt-Straße Kulturdenkmäler. Gemäß § 2 Abs. 1 DSchG ist § 16 DSchG (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) zu beachten, wonach Änderungen und Maßnahmen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedürfen.

2. **Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie und Paläontologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

III. Oberbodensicherung

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 verwiesen.

IV. Regenwassernutzungsanlagen

Bei Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der Regenwassernutzungsanlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Regenwassernutzungsanlagen zu Grunde zu legen (Normreihe DIN 1989).

V. Brandschutz

Bei allen Bauvorhaben, insbesondere im Rahmen des § 56 HBO (Genehmigungsfreistellung), wird die frühzeitige Klärung der baulich-brandschutzrechtlichen Vorgaben mit dem städtischen Amt für Brandschutz, Abteilung Vorbeugender Brandschutz, empfohlen.

IX. **Artenempfehlungen für Neu- oder Ersatzpflanzungen**

Gemäß Textfestsetzungen A X. 1+2 und B I.2 sowie II.

Großbäume

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

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel

3. Die Ansichtsfläche aller Werbeanlagen darf 3% der Fläche der Außenwand, vor der sie aufgestellt oder an der sie angebracht sind, nicht übersteigen.

2. Wohngebiete

1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 2,0 m² zulässig.
2. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des jeweiligen Hauptgebäudes nicht überschreiten.

IV. Wärmeversorgung (§ 81 Abs. 2 HBO)

1. Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird die Nutzung von Fernwärme vorgeschrieben.
2. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bei einzelnen Bauvorhaben im Vergleich zur Fernwärme geringere Emissionen und ein niedrigerer Primärenergieverbrauch (z.B. bei "Passivhäusern") nachgewiesen werden.
3. Zudem sind Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig, wenn in Straßenabschnitten zwischen zwei Einmündungen und mit Erschließung von maximal 10% der im gesamten WA 1 gebildeten Baugrundstücke keine Fernwärme-Sammelleitung verlegt wird und dort ausschließlich auf regenerativen Energieträgern basierende Heizsysteme oder Passivhäuser realisiert werden.
4. Ferner gilt die vorgeschriebene Heizungsart nicht für die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vorhandenen, genehmigten und mit einer anderen Heizungsart versorgten baulichen Anlagen.

C. Wasserrechtliche Festsetzungen gemäß § 42 Abs. 3 HWG

1. Das auf Dachflächen ohne Dachbegrünung anfallende Niederschlagswasser ist über bedarfsgerecht dimensionierte Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und einer ganzjährigen Nutzung (z.B. zur Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung oder zum Wäsche waschen) zuzuführen.
2. Ausnahmen von der Niederschlagswasser-Nutzungspflicht können in hygienisch sensiblen Bereichen, z.B. bei Kinder- und Seniorenbetreuungseinrichtungen oder bei Nutzungen bzw. Anlagen für gesundheitliche Zwecke, sowie im zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Gebäudebestand innerhalb des Plangeltungsbereiches zugelassen werden.

D. Hinweise und Empfehlungen

I. Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmitteräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

I. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 HBO)

1. Dachgestaltung/-aufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind für Hauptgebäude allgemein Sattel- und Pultdächer sowie ausnahmsweise Walm- und versetzte Pultdächer zulässig.
2. Im Mischgebiet MI 1 sind allgemein Walmdächer und ausnahmsweise Satteldächer zulässig.
3. Bei Nebengebäuden und Garagen ist in allen Baugebieten eine gleichartige Dachgestaltung wie beim jeweiligen Hauptgebäude vorzusehen. Ausnahmsweise sind Flachdächer oder bis zu 10° geneigte Pultdächer zulässig, wenn eine Dachbegrünung vorgesehen wird.
4. Für die Dächer im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Dachneigungen von 30 bis 40° aller Teilung zulässig.
5. Für die Dächer in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet MI 2 sind nur rote, rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.
6. Bei geneigten Dächern der ab dem 1.01.2008 vorgesehenen Hauptgebäude sind ab einer Dachneigung von 30° glänzende Dacheindeckungen unzulässig.
7. Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 1/3 der Dachbreite, ihre Höhe maximal 3/4 der Dachhöhe betragen. Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf ausnahmsweise max. 50 % der Dachbreite betragen, wenn die Dachaufbauten und -einschnitte sich auf einer Dachseite befinden.
8. Dachüberstände sind bis maximal 0,75 m zulässig.

2. Sichtschutzanlagen/Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

1. Standflächen für Abfallbehältnisse sind vor Einsichtnahme von der öffentlichen Verkehrsfläche mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen abzuschirmen.
2. Innerhalb der Wohngebiete sind Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

II. Begrünung von Stellplätzen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4, 5 HBO)

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen mit mehr als 5 ebenerdigen Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum auf Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,5 m oder Baumscheiben mit mindestens 4,0 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen.

III. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

1. Sonder- und Mischgebiete

1. Werbeanlagen auf Dachflächen und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.
2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind je Grundstückszufahrt ausnahmsweise ein Hinweisschild mit einer Ansichtsfläche bis maximal 2 m² Größe und eine Werbefahne oder eine Mastwerbeanlage (Pylon) bis maximal 8,0 m Höhe zulässig.

2. **Beleuchtung von Straßen, Wegen und Großparkplätzen**

Als Straßen- und Wegebeleuchtung sowie für ab dem 1.01.2008 vorgesehene größere Stellplatzanlagen ab 3.000 m² sind ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.

X. **Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

1. **Grundstücksfreiflächen**

In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 40 %, im Mischgebiet MI 2 mindestens 30% und in den Mischgebieten MI 1 und 3 sowie im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel mindestens 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen.

2. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Anpflanzfläche mit der Bezeichnung A1:

Anlage einer Baumallee. In einem Abstand von jeweils 8 m sind großkronige Laubbäume der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen.

Anpflanzfläche mit der Bezeichnung A2:

Anlage einer lockeren Pflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen (Bäume und Sträuchern) oder Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen.

Anpflanzfläche mit der Bezeichnung A3:

Entsiegelung der asphaltierten Flächen. Anlage einer lockeren Pflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen (Bäume und Sträuchern) oder Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen.

XI. **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

1. **Passive Schallschutzmaßnahmen**

1. Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA 1 (Neubaugebiet) sind bei Realisierung von Wohngebäuden oder Wohnungen für Aufenthaltsräume Fenster mindestens mit Schallschutzklasse III und Grundrisslösungen für besonders schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Schlafzimmern) abgewandt von der Grünberger Straße und von der A 485 vorzusehen.
2. In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und 2 sind bei Realisierung von Wohnnutzungen für Aufenthaltsräume Fenster mindestens mit Schallschutzklasse IV vorzusehen.

III. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden und Außentreppen oder regenerative Energieversorgungssysteme kann ausnahmsweise bis zu 2,00 m zugelassen werden.

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

Auf den mit abweichender Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO (offene Bauweise) mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig.

V. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

1. Garagen, auch als Tiefgaragen, Garagengeschosse oder Sammel-Carports, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Stellplätze und einzelne Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den festgesetzten Flächen für Stellplätze „St“ zulässig.
3. Stellplätze sind auch ausnahmsweise außerhalb der in Punkt 1+2 genannten Flächen zulässig, wenn die straßenseitige Vorgartenzone in den allgemeinen Wohngebieten zu mindestens 50% und in den Mischgebieten zu mindestens 33% gärtnerisch gestaltet verbleibt.

VI. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 sind nur maximal zwei Wohneinheiten je Baugrundstück zulässig.

VII. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je Baugrundstück eine Anschlussbreite für Stellplätze und Zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche von max. 5,00 m zulässig.

VIII. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1. Auf der öffentlichen Versorgungsfläche sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Anlagen für die Strom- und Fernwärmeversorgung zulässig.
2. Ausnahmsweise kann dort auch ein Laden oder ein nicht störender Handwerksbetrieb zur Gebietsversorgung zugelassen werden.

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

1. Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen ab dem 1.01.2008 wasserdurchlässig auszuführen; ebenso sind öffentliche Stellplätze, Fuß- und Radwege sowie Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

3. **Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum) SO (§ 11 BauNVO)**

1. Zulässig sind mindestens zwei und höchstens drei Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.500 m². Davon ist eine Gesamt-Verkaufsfläche von maximal 2.000m² für Nahrungs- und Genussmittel, inklusive Getränke zulässig.
2. Auf maximal 500m² Verkaufsfläche der unter Punkt 1 genannten Einzelhandelsbetriebe sind sonstige Sortimente (Randsortimente) zulässig, wenn einzelne Warengruppen eine Flächengröße von maximal 200m² einhalten.
3. Zusätzlich zulässig sind Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, freie Berufe sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe mit Angeboten überwiegend für den Nahbereich (Ostviertel).
4. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

II. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

1. **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und Abs. 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

1. Maximal zulässige Gebäudehöhen in den allgemeinen Wohngebieten
 - a) In den allgemeinen Wohngebieten der Dulles-Siedlung (WA) sind die im Bestand vorhandenen Trauf- und Firsthöhen zu erhalten. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung bis maximal 0,25m im Zuge von energetischen Sanierungsmaßnahmen zulässig.
 - b) In den allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1 gilt:

Maximal zulässige Traufhöhe	$TH_{\max} = 6,50 \text{ m.}$
Maximal zulässige Firsthöhe oder Gebäudeoberkante	$FH_{\max} = 10,00 \text{ m.}$
2. Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.
3. Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Oberkante des geplanten Erschließungsweges bzw. der geplanten Erschließungsstraße in der Mitte des geplanten Gebäudes. Der gebäudebezogene Höhenbezugspunkt ist senkrecht zum geplanten Erschließungsweg bzw. zu der geplanten Erschließungsstraße, an der der baulichen Anlage zugewandten Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes, zu ermitteln.

2. **Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)**

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **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)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)
- **§§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung** (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 17.10.2005 (GVBl. I S. 674)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert am 29.11.2005 (GVBl. I S. 769)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. S. 305)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1. Allgemeine Wohngebiete WA und WA 1 (§ 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

1. Für alle allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, außer den Betrieben des Beherbergungsgewerbes, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Für alle allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 aufgeführten Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mischgebiete MI 1 – 3 (§ 6 i.V.m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

1. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. In allen festgesetzten MI sind nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Universitätsstadt Gießen

**Bebauungsplan
GI 03/07 „Dulles-Siedlung“**

- Vorentwurf -

Textliche Festsetzungen

Februar 2007