

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GI 01/25**  
**„SÜDANLAGE/LONYSTRASSE“**  
**TEXTFESTSETZUNGEN**

Stand: 14.05.2008

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

	<b>F</b>
<b>Grundflächenzahl</b>	0,55
<b>Geschossfläche (max.) [m<sup>2</sup>]</b>	6.850

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)**

- 1.1 Im Teilgebiet F1 sind Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig. Der Anteil der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche muss mindestens 20% der Summe aller Geschossflächen in den Vollgeschossen betragen. Ausnahmsweise kann der Anteil der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen entfallen.
- 1.2 Im Teilgebiet F2 sind nur Wohnungen zulässig.
- 1.3 Im Teilgebiet F3 sind Wohnungen, im Erdgeschoss auch das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe zulässig.
- 1.4 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16ff BauNVO)**

**2.1 Ermittlung der Grundflächenzahl**

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

**2.2 Trauf- und Firsthöhe**

Eine Firsthöhe (FH) von 15,80 m und eine Traufhöhe (TH) von 13,10 m über der mittleren Höhe der angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) vor dem Grundstück dürfen nicht überschritten werden. Für an der Lonystraße gelegenen Baufelder ist die Höhenlage der Lonystraße, für die an der Südanlage anschließenden Baufelder ist die Höhenlage der Südanlage maßgeblich.

Unter Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut zu verstehen. Bei Flachdächern ist die obere Begrenzung der vornliegenden Außenwand maßgebend.

Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist bei Flachdächern die oberste Gebäudekante.

**2.3 Staffelgeschosse**

Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden und muss gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sein.

### **3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden; Tiefgaragenein- und -ausfahrten gehören zu den Nebenanlagen.

### **4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **Dachbegrünung**

Dachflächen über dem obersten Geschoss sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden, mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Die dem obersten Geschoss vorgelagerten Dachflächen, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

### **5. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **Passive Schallschutzmaßnahmen**

Bei Gebäuden entlang der Südanlage müssen an der straßenzugewandten Fassade

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  (nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989) von mindestens 50 dB,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein  $R'_{w,res}$  von mindestens 45 dB aufweisen.

Bei sonstigen Fassadenteilen innerhalb des Baufensters an der Südanlage müssen

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein  $R'_{w,res}$  von mindestens 45 dB,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein  $R'_{w,res}$  von mindestens 40 dB aufweisen.

Bei Gebäuden entlang der Lonystraße müssen an der straßenzugewandten Fassade

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein  $R'_{w,res}$  von mindestens 45 dB im Erdgeschoss und von mindestens 40 dB in den Obergeschossen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein  $R'_{w,res}$  von mindestens 40 dB im Erdgeschoss und 35 dB in den Obergeschossen aufweisen.

Bei sonstigen Fassadenteilen innerhalb des Baufensters an der Lonystraße müssen

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein  $R'_{w,res}$  von mindestens 40 dB im Erdgeschoss und von mindestens 35 dB in den Obergeschossen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein  $R'_{w,res}$  von mindestens 35 dB im Erdgeschoss und 30 dB in den Obergeschossen aufweisen.

Eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße kann zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als im Bebauungsplan, siehe Begründung Kapitel 6.1, angenommen.

## **6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **Fläche zur Anpflanzung**

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als dichte Schnitthecke mit einer Wuchshöhe von 2,0 m anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sträucher sind mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu pflanzen (geeignete Arten s. C.4).

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 81 HBO (Satzung gemäß § 81 Abs. 1, 2 und 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. DACHGESTALTUNG**

- 1.1 In den Baugebieten sind nur Flachdächer bis 5° alter Teilung zulässig. Glänzende Materialien außer Solaranlagen sind unzulässig.
- 1.2 Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen, z.B. Aufzugsüberfahrten sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 0,6 m zulässig und müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 1,5 m zurückgesetzt sein.

Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig und müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 2 m zurückgesetzt sein.

### **2. WERBEANLAGEN**

- 2.1 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung auf der den Straßen Südanlage und Lonystraße zugewandten Gebäudeseiten angebracht werden. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 2.2 An der Lonystraße sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses, an der Südanlage nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5m über der Straßenebene (Gehweghinterkante) zulässig.
- 2.3 Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gebäude nicht größer als die Aufschrift ist.
- 2.4 Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen. Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,60 m und nicht länger als 5/10 der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein.

### **3. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

- 3.1 20 % des Baugrundstückes sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann angerechnet werden.
- 3.2 Die Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, mit einer durchwurzelbaren Substratschicht in einer Stärke von mindestens 60 cm, bei Baumpflanzungen von mindestens 80 cm entsprechend den Herstellungsangaben für intensive Dachbegrünungen herzustellen.

#### **4. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN**

An der westlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen in Form von Hecken mit einer Wuchshöhe von 2 m herzustellen. Zäune sind an dieser Grenze nur in die Hecke eingewachsen, mit einer Höhe von höchstens 1,2 m und in einem Mindestabstand von 20 cm zur Grundstücksgrenze zulässig.

An der östlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen als mit Kletterpflanzen begrünte Zäune mit einer Höhe von wenigstens 0,9 m, bezogen auf das unmittelbar angrenzende Geländeniveau der Nachbargrundstücke, herzustellen (geeignete Arten s. C.4).

#### **5. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER**

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

#### **6. WÄRMEVERSORGUNG (§ 81 Abs. 2 und 4 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

- 6.1. Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches besteht Anschluss- und Benutzungspflicht an die Fernwärmeversorgung.
- 6.2. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bei einzelnen Bauvorhaben geringere Umweltbelastungen und ein niedrigerer Primärenergieverbrauch nachgewiesen werden (z.B. Passivhäuser).

### **C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

#### **1. Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage IX „Universitätsviertel“. Alle baulichen Maßnahmen bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

#### **2. Niederschlagswasser (§ 42 HWG)**

Niederschlagswasser soll gem. § 42 Abs. 3 HWG und § 3 der Abwassersatzung der Universitätsstadt Gießen verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen; in geeigneten Fällen soll Niederschlagswasser darüber hinaus versickert werden.

Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

#### **3. Kampfmittelbelastung**

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

#### 4. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

##### **Bäume 1. Ordnung:**

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Buche)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Ulmus glabra</i>	(Bergulme)

##### **Sträucher:**

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Gemeiner Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Ribes alpinum</i>	(Alpen-Johannisbeere)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)

##### **Bäume 2. Ordnung:**

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Ulmus carpinifolia</i>	(Feldulme)

##### **Kletterpflanzen:**

Waldrebe	( <i>Clematis spec.</i> )
Efeu	( <i>Hedera helix</i> )
Hopfen	( <i>Humulus lupulus</i> )
Geißblatt	( <i>Lonicera spec.</i> )
Kletter-Knöterich	( <i>Polygonum aubertii</i> )
Wilder Wein	( <i>Parthenocissus spec.</i> )
Weinrebe	( <i>Vitis vinifera</i> )
Blauregen	( <i>Wisteria sinensis</i> )