



### Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNVO, die PlanZV, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung.

### Zeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- SO<sub>0,6</sub> Sondergebiet Zweckbestimmung Universität
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- Baugrenze

**Verkehrsf lächen**

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche (privat)
- Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung
- Feuerwehr-Zufahrt
- Parkfläche (privat)
- Fahrradstellanlage (privat)
- Überfahrbar Verkehrsfläche (privat)
- Fußgängerbereich (privat)
- Radweg (privat)
- Fußweg (privat)
- Rad-/ Fußweg (öffentlich)

**Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserableitung**

- Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
- Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung: Spielplatz

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Erhalt der Teich-, Röhricht- und Wiesensstruktur
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Anpflanzung von Platanen (Platanus x acerifolia; H., 3 xv, m. DB., 18-20)
- Erhalt von Bäumen
- Umgrünung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrünung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Pflanzzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
  - T Trafostation
  - R Fahrradstellanlage

**Werteschemata**

- SO 0,6 1m
- SO 0,8 1m
- SO 0,8 1m

**z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)**

**z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)**

**z.B. II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z)**

**z.B. 11m Oberkante Gebäude (OK) in Meter**

**z.B. o/a Bauweise (offen / abweichend)**

**PK Plankarte**

### 2 Textliche Festsetzungen

#### Teil A

##### Planungsrechtliche Festsetzungen

###### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 4 und 11 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

###### 2.1.1.1 Sondergebiet (SO<sub>0,6</sub>)

Das Sondergebiet dient Zwecken der universitären und universitätsnahen Nutzungen.

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für die universitäre Forschung und Lehre einschließlich der hierzu erforderlichen Lageräume sowie Gebäude und Räume für Verwaltung, universitätsnahe Dienstleistungen und Versorgung.
- Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Sondergebietes Universität.
- Stellplatzflächen für das Sondergebiet Universität.

###### 2.1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

###### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

###### 2.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten ist im Sondergebiet Universität (SO<sub>0,6</sub>) 192 m üNN. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Oberkante der endausgebauten Straße, gemessen jeweils lotrecht vor der Gebäudemitte als Bezugspunkt anzunehmen.

###### 2.1.2.2 Gemessen wird bis zur Oberkante der jeweiligen Außenwandscheibe, bzw. bis zur Oberkante des Gebäudes.

###### 2.1.2.2.2 Überbauende Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Im Bereich des Sondergebietes Universität mit der fl. Nr. 3 darf die festgesetzte Baugrenze durch unterirdisch angelegte Bauteile, die der Verbindung der Baukörper des geplanten Neubaus dienen oder Zufahrtswirke darstellen, auch in Richtung der nördlich angrenzenden Verkehrsf lächen bis zu einer Tiefe von max. 7 m überschritten werden.

###### 2.1.2.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die in Ziffer 2.1.2.2 bestimmte Überschreitung der Baugrenze durch unterirdisch angelegte Bauteile in Richtung der nördlich angrenzenden Verkehrsf lächen ist bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht anzurechnen.

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

###### 2.1.3.1 Die Grundstücksflächen sind:

- im Sondergebiet Universität zu mindestens 20 % und
- im Allgemeinen Wohngebiet zu mindestens 40 %

gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

###### 2.1.3.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Fläche ist mit den vorhandenen Elementen Teich, Röhricht und Wiese zu erhalten und zu pflegen.

###### 2.1.3.3 Dachbegrünung

Im Bereich des Sondergebietes Universität mit der fl. Nr. 3 sind Dächer mit einer Neigung von weniger als 10° zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Staffelfgeschosse sowie betriebstechnische Aufbauten.

###### 2.1.3.4 Verwendung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen ohne Dachbegrünung anfallende Niederschlagswasser ist über bedarfsgerecht und für eine ganzjährige Nutzung

- zur Toilettenspülung und
- zur Grünflächenbewässerung

dimensionierte Regenwasserzuleitungsanlagen zu sammeln.

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

###### 2.1.4.1 Abweichungen von den planungsrechtlich festgesetzten Pflanzstandorten für Laubbäume (vgl. Ziffer 13.2 der PlanZV) sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 5 m betragen. Die Anzahl der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten.

###### 2.1.4.2 Innerhalb der Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unter Verwendung von Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 1 und 2 (Ziff. 3.5) lockere Baum- und Strauchgruppen oder isolierte Einzelbäume zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher können auch in Reihen angepflanzt werden. Bäume erhalten eine Standfläche von 25 m<sup>2</sup>, Sträucher von 2 m<sup>2</sup>. Die frei bleibenden Flächen sind unter Verzicht auf konkurrenzstarke und hochwüchsige Gäser mit einer artreichen Mischung von Kräutern aus regionaler Herkunft einzusäen und zweischichtig zu pflegen.

###### 2.1.4.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

Zum Erhalt der Bäume wird bei der Neuanlage von Stellplätzen auf die Vorschriften der DIN 18920 (Deutsches Institut für Normung (Hrsg.): DIN 18920 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. - Beuth Verlag Berlin/Wien/Zürich 2002) sowie der RAS-LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsplanung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen. - Kirschbaum-Verlag Bonn 1999) hingewiesen.

###### 2.1.4.4 Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) sind im Falle von Ersatzpflanzungen geschlossene Gehölze unter Verwendung von Arten der Artenlisten 1 (nur die mit \* markierten) und 2a zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m zwischen den Reihen und 1 m (bei Bäumen 1,5 m) in den Reihen.

###### 2.2 Zuordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB

###### 2.2.1 Dem Sondergebiet Universität (fl. Nr. 1 bis 4) sowie den privaten Verkehrsf lächen werden die Flurstücke in der Gemarkung Rödgen, Flur 6, Nm. 107-118 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn als Ausgleichsflächen zugeordnet.

###### 2.2.2 Dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird das Flurstück in der Gemarkung Rödgen, Flur 6, Nr. 98 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn als Ausgleichsfläche zugeordnet.

###### 2.2.3 Der Straßenverkehrsfläche Schwarzacker werden die Flurstücke in der Gemarkung Rödgen, Flur 6, Nm. 135 und 136 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn als Ausgleichsflächen zugeordnet.

###### 2.2.4 Der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und der Fläche für Versorgungsanlagen wird das Flurstück in der Gemarkung Rödgen, Flur 6, Nr. 119 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn als Ausgleichsfläche zugeordnet.

###### 2.2.5 Auf den unter 2.2.1 bis 2.2.4 genannten Flächen wurden artreiche Feucht- und Glatthaferwiesen sowie extensiv genutzte Ackerflächen durch folgende Maßnahmen entwickelt:

- Errichtung von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzflächen,
- Flächenwandlung Acker in Grünland,
- Pflegemaßnahmen.

Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### Teil B

#### Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 61 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

###### 2.2.1 Dachgestaltung im Allgemeinen Wohngebiet (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

###### 2.2.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind bei Hauptgebäuden Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (hier: Satteldächer und gegeneinander versetzte Putzdächer) mit einer Neigung von 25° bis 45°. Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren auch Dächer mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Putzdächer) mit einer Neigung von 6° bis 40° zulässig.

###### 2.2.1.2 Dachaufbauten

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachaufbauten oder -einschränkungen mit einem maximalen Gesamtanteil von 1/3 der Traufhöhe bezogen auf die Summe der Traufhöhen des Gebäudes zulässig.
- Die Höhe der Dachaufbauten darf die Firsthöhe nicht überschreiten.
- Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

###### 2.2.2 Dachgestaltung im Sondergebiet (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

###### 2.2.2.1 Dachform und Dachneigung

Bei Hauptgebäuden im Sondergebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit maximal 5° Dachneigung zulässig.

###### 2.2.2.2 Staffelfgeschosse und betriebstechnische Aufbauten

Staffelfgeschosse und betriebstechnische Aufbauten sind zulässig, müssen jedoch umbauend um min. 4 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

###### 2.2.2.3 Anlagen für die Nutzung der Solarenergie

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind außerhalb der begrüneten Dachflächen zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade abgerückt werden.

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

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schirmdächern oder Laubbäumen zu begrünen bzw. durch durch dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzusichern.

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

###### 2.2.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

###### 2.2.4.2 Im Sondergebiet sind Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen unzulässig. Sonstige Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

###### 2.2.5 Wärmeversorgung (§ 81 Abs. 2 HBO)

Die Verwendung von Fernwärme zum Heizen wird vorgeschrieben. Das gilt nicht für Heizungsarten, denen gegenüber die Fernwärme höhere Umweltbelastungen und einen höheren Primärenergieverbrauch verursacht.

### Teil C

#### Kennzeichnungen und Hinweise

###### 3.1 Bodenkennmerkmale

Wer Bodenkennmerkmale (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDStDG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. 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.

###### 3.2 Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine Boden eingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersucht zu lassen.

###### 3.3 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 Abwasserwirtschaftlichen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke und DIN 1989 Regenwasserentwässerung, die EuroNormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwasserentsorgung der Stadt Gießen zu beachten.

###### 3.4 Vogelschutz

Zum Schutz von Vogelschlag an Glasfassaden sollten bereits im Vorfeld geeignete Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung von sog. Vogelschutzglas berücksichtigt werden.

###### 3.5 Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume):		Artenliste 2a (Sträucher):	
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Prunus avium*	- Wildkirche
Acer campestre*	- Feldahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Caprius betulus*	- Harlekuhne	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Fraxinus excelsior	- Esche	Sorbus aria	- Mehlrose
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus aucuparia*	- Eberesche
Platanus x acafolia	- Platan		

Artenliste 2b (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauergärten)		Artenliste 3: Kletterpflanzen	
Comus sanguinea	- Roter Hartweidel	Clematis montana	- Gelbblättrige Clematis
Corylus avellana	- Hasel	Clematis flammula	- Flammulenklematis
Sambucus racemosa	- Schwarzer Holunder	Hedera helix	- Efeu
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	Loncera periclymenum	- Wilder Wein
		Philadelphus coronatus	- Wilder Weiden
		Wisteria sinensis	- Wisteria

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 06.02.2008	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 24.11.2009 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DER "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN  Stadtrat	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN  Stadtrat
BÜRGERBETEILIGUNG A) VORENTWURF ZUR ENTSCHNEDUNG DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 30.11. BIS 15.12.2009 B) OFFENTLICHE INFORMATIONSVERANSTALTUNG AM 09.12.2009	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 23.11. BIS 23.12.2009
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN  Stadtrat	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN  Stadtrat
ENTWURFSBESCHLUSSE DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.12.2009	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 15.12.2009 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN  Stadtrat	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN  Stadtrat
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM ENDSCHLIESSLICH DURCHFÜHRT.	SATZUNGSBESCHLUSSE DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.12.2009
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN  Stadtrat	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN  Stadtrat
AUSGEFERTIGT AM	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN  Stadtrat
DER BEAULUNGSPLAN WURDE AM DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT	IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DER "GIESSENER ANZEIGER"
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN  Stadtrat	

M. 1 : 1.000

# Bebauungsplan

## Nr. G 38 „Südviertel I“

### 1. Änderung (Naturwissenschaften)

## Entwurf

Stadtplanungsamt Gießen

Leitung: Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden  
Bearbeitung: Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden  
Tel.: 06403 9537 0, Fax: 06403 9537 30

Aufgestellt im Vorentwurf: 2011.2009  
Geändert zum Entwurf: 06.04.2010  
Geändert zum Satzungsbeschluss: 06.04.2010  
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand