

**Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltverträglichkeitsprüfungs-gesetz (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
  - SOu Sondergebiet Zweckbestimmung Universität
  - Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
  - Baugrenze
- Verkehrsf lächen**
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenverkehrsfläche (privat)
  - Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
  - 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 Planzeichen
- 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
  - Höhenpunkt in mÜNN
  - geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
  - Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)
  - Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Gießen (SWG)
- Werteschilder**
- SO 0,4 0,8 11m a
- 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**

**2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

**Sondergebiet (SOu)**

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 (SOu) 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 Zufahrtbauwerke 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 anzuzurechnen.

**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 Staffelflächenschosse und 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 Standardfläche 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 artenreichen 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 Verkehrsflächen 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 artenreiche 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**

**2.2 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 Staffelflächenschosse und betriebstechnische Aufbauten**

Staffelflächenschosse 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 Schilddächern oder Laubbäumen zu begrünen bzw. durch durch dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

**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**

**3 Kennzeichnungen und Hinweise**

**3.1 Bodenkennmäler**

Wer Bodenkennmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde 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 Abwasserischen Vereinigung (ATV), die DIN 1989: 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):		
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Prunus avium*
Acer campestre*	- Feldahorn	Quercus robur
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia parvifolia
Caprius betulus*	- Harlekuhneiche	Sorbus aria
Fraxinus excelsior	- Esche	Sorbus aucuparia*
Juglans regia	- Walnuss	
Platanus x acerifolia	- Platan	

Artenliste 2a (Sträucher):		
Cornus sanguinea	- Roter Hartweid	Lonicera xylosteum
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.
Sambucus monogyna	- Weibwiden	Sambucus nigra
Crataegus laevigata	- Weißdorn	Viburnum lantana

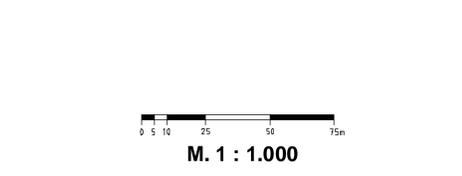
  

Artenliste 2b (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten)		
Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Philadelphus coronatus
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum
Dracopis hybridus	- Heuzie	Syringa vulgaris
Hamelis mollis	- Zaubernuss	Sorbus domestica
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigelia florida
		Rosa div. spec.

Artenliste 3: Kletterpflanzen		
Clematis montana	- Clematis, Waldrebe	Lonicera caprifolium
Gemata-Hydris	- Efeu	Polygonum suberit
Heder helix	- Efeu	Vitis vulpina
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis
quinqusfolia	- Wilder Wein	
Prifthenosissus	- Wilder Wein	
Treuscipitatus „Veitchii“		

VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 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	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadt	Stadt
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	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadt	Stadt
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.12.2009	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 15.12.2009 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DER "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadt	Stadt
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM ENDSCHLIESSLICH DURCHFÜHRT.	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.12.2009
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadt	Stadt
AUSGEFERTIGT AM	
	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
	Stadt
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	
Stadt	



**Bebauungsplan**

**Nr. G 38 „Südviertel I“**

**1. Änderung (Naturwissenschaften)**

**Entwurf**

Stadtplanungsamt Gießen

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