



# **Bebauungsplan**

## **Nr. G 38 „Südviertel I“**

### **1. Änderung (Naturwissenschaften)**

**Textliche Festsetzungen**

Leitung: **Stadtplanungsamt Gießen**

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

Aufgestellt:  
Vorentwurf Planstand: 20.11.2009  
Entwurf Planstand: 14.04.2010  
Geändert zum Satzungsbeschluss:  
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand

## **Rechtsgrundlagen**

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

## **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)**

###### **2.1.1.1 Sondergebiet (SO<sub>Uni</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 Lagerräume 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)**

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

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

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

Die in Ziffer 2.1.2.3 bestimmte Überschreitung der Baugrenze durch unterirdisch angelegte Bauteile in Richtung der nördlich angrenzenden Verkehrsflächen ist bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht anzurechnen.

#### 2.1.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

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

### 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 lfd. 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 Staffelgeschosse 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 Regenwassernutzungsanlagen 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 Umgrenzung 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 und/oder solitäre 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 Gräser mit einer artenreichen Mischung von Kräutern aus regionaler Herkunft einzusäen und zweischürig 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 (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.): RAS-LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, 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 (lfd. Nr. 1 bis 4) sowie den privaten Verkehrsflächen werden die Flurstücke in der Gemarkung Rödgen, Flur 6, Nrn. 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, Nrn. 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:
- Erstherrichtung von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
  - Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung,
  - Flächenumwandlung Acker in Grünland,
  - Pflegemaßnahmen.
- Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## **Teil B**

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

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

##### **2.3.1.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind bei Hauptgebäuden Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (hier: Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) 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. Pultdächer) mit einer Neigung von 6° bis 40° zulässig.

##### **2.3.1.2 Dachaufbauten**

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dachaufbauten oder -einschnitte mit einem maximalen Gesamtanteil von 1/3 der Trauflänge bezogen auf die Summe der Trauf-längen des Gebäudes zulässig.

- Die Höhe der Dachaufbauten darf die Firsthöhe nicht überschreiten.
- Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.

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

#### 2.3.2.1 Dachform und Dachneigung

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

#### 2.3.2.2 Staffelgeschosse und betriebstechnische Aufbauten

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

#### 2.3.2.3 Anlagen für die Nutzung der Solarenergie

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

### **2.3.3 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 Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

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

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

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

### **2.3.5 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 Bodendenkmäler**

Wer Bodendenkmäler (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 untersuchen 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 Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwasser-nutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung 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

<b>Artenliste 1 (Bäume):</b>			
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Prunus avium*	- Wildkirsche
Acer campestre*	- Feldahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Carpinus betulus*	- Hainbuche	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Fraxinus excelsior	- Esche	Sorbus aria	- Mehlbeere
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus aucuparia*	- Eberesche
Platanus x acrifolia	- Platane		
<b>Artenliste 2a (Sträucher):</b>			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
<b>Artenliste 2b (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten)</b>			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Deutzia hybrida	- Deutzie	Syringa vulgaris	- Flieder
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela florida	- Weigelie
		Rosa div. spec.	- Rosen
<b>Artenliste 3: Kletterpflanzen</b>			
Clematis montana		Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		
Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“	- Wilder Wein		