



**Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltschutzgesetz (UmwSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

**1 Zeichnerische Festsetzungen und Zeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - SO<sub>u</sub> Sondergebiet Zweckbestimmung Universität
  - Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
  - Baugrenze
- Verkehrsf lächen**
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenverkehrsfläche (privat)
  - Verkehrsf lächen besonderer Zweckbestimmung
  - Feuerwehr-Zufahrt
  - Parkfläche (privat)
  - Fahrradstellanlage (privat)
  - Überfahrbare 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 Wiesenstruktur
  - 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**
- T Trafostation
  - R Fahrradstellanlage
  - Höhennpunkt in müNN
  - geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
  - Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)
  - Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Gießen (SWG)
- Werteschabone**
- SO 0,4 0,8 11m a
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)**
- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)**
- z.B. 11 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 BauN-VO)**
- 2.1.1.1 Sondergebiet (SO<sub>u</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 Behälterherstellungsgewerbes, 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 Gebäudeoberkante ist im Sondergebiet Universität (SO<sub>u</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.**
- 2.1.2.2.1 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 anzunehmen.
- 2.1.2.2.2 Gemessen wird bis zur Oberkante der jeweiligen Außenwandscheibe, bzw. bis zur Oberkante des Gebäudes.**
- 2.1.2.2.3 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 Zubehörbauwerke 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 geeigneter Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung festgesetzt 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 Regenwassererzeugungsanlagen zu sammeln.
- 2.1.4 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. 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 und/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 Gräser 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 (DIN)); DIN 18920 - Vegetationsstruktur im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, - Beuth Verlag Berlin/Wetz/Jülich 2002) sowie der 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 Buchst. 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 Als Ausgleichsflächen werden zugordnet:**
- 2.2.1.1 dem Sondergebiet Universität (lfd. Nr. 1 bis 4) sowie den privaten Verkehrsflächen die Flurstücke in der Gemarkung Rödgen, Flur 6, Nrn. 107-118 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn**
- 2.2.1.2 dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) das Flurstück in der Gemarkung Rödgen, Flur 6, Nr. 98 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn**
- 2.2.1.3 der Straßenverkehrsfläche Schwarzacker die Flurstücke in der Gemarkung Rödgen, Flur 6, Nrn. 135 und 136 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn**
- 2.2.1.4 der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und der Fläche für Versorgungsanlagen das Flurstück in der Gemarkung Rödgen, Flur 6, Nr. 119 im Naturschutzgebiet Uderborn/Aschborn**
- 2.2.2 Auf den unter 2.2.1.1 bis 2.2.1.4 genannten Flächen wurden artenreiche Feucht- und Gählfahrerwiesen sowie extensiv genutzte Ackerflächen durch folgende Maßnahmen entwickelt:**
- Ersterrichtung von landwirtschaftlichen Nutzflächen,
  - Erweiterung der landwirtschaftlichen Nutzung,
  - Flächenumwandlung Acker in Grünland,
  - Pflegemaßnahmen.
- Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**Teil B**

- 2.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsrichtlinien (Satzung gemäß § 61 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 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.
- 2.3.1.2 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.
- 2.3.2 Dachgestaltung im Sondergebiet (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 2.3.2.1 Dachform und Dachneigung**
- Bei Hauptgebäuden im Sondergebiet sind nur Flachdächer und fach geneigte Dächer mit maximal 5° Dachneigung zulässig.
- 2.3.2.2 Staffelgeschosse und betriebstechnische Aufbauten**
- Staffelgeschosse und betriebstechnische Aufbauten sind zulässig, müssen jedoch bei den äußeren Fassadenseiten 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 begrüneten Dachflächen zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade abgedeckt 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 Abschirmungen mit Schiebendeckeln oder Laubbäumen zu begrünen oder durch mit dauerhaften Kletterpflanzen besetzte 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. Sorsige 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 soweit sich aus den Verpflichtungen des Erneuerbare-Energien-Gesetzes nichts anderes ergibt.
- Teil C**
- 3 Kennzeichnungen und Hinweise**
- 3.1 Bodendenkmäler**
- Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skeletreste 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 Nachkriegsbelastungen keine Boden einleitenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodengriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.
- 3.3 Entwässerungsanlagen**
- Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagswasserentsorgung 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 Abwasserrechtlichen Vereinigung (AVV), 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 Grundstücksflächen/Artenempfehlungen**
- | Artenliste 1 (Bäume):  |              |                    |                |
|------------------------|--------------|--------------------|----------------|
| Aesculus hippocastanum | - Kastanie   | Prunus avium*      | - Wilderdorn   |
| Acer campestre*        | - Feldahorn  | Quercus robur      | - Stieleiche   |
| Acer platanoides       | - Spitzahorn | Quercus petraea    | - Traubeneiche |
| Acer pseudoplatanus    | - Esche      | Tilia cordata      | - Wirtelinde   |
| Carpinus betulus*      | - Hainbuche  | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde  |
| Fraxinus excelsior     | - Bergahorn  | Sorbus aria        | - Mehlbeere    |
| Juglans nigra          | - Walnuss    | Sorbus aucuparia*  | - Eberesche    |
| Platanus               | - Platan     |                    |                |
- | Artenliste 2a (Sträucher): |                  |                    |                       |
|----------------------------|------------------|--------------------|-----------------------|
| Cornus sanguinea           | - Roter Haindorn | Lonicera xylosteum | - Heckenkrönche       |
| Corylus avellana           | - Hasel          | Rosa canina agg.   | - Hundrose            |
| Crataegus monogyna         | - Weißdorn       | Sambucus nigra     | - Schwarzer Holunder  |
| Crataegus laevigata        | - Weißdorn       | Viburnum lantana   | - Wolliger Schneeball |
- | Artenliste 2b (blühende Ziersträucher / Arten alter Baumgärten): |                 |                        |                      |
|--|-----------------|------------------------|----------------------|
| Cornus mas   | - Kornelrösche  | Mespilus germanica     | - Mispel             |
| Buddleja davidii   | - Sommerflieder | Philadelphus coronari- | - Falscher Jasmin    |
| Buxus sempervirens   | - Buchsbaum     | us                     |                      |
| Deutzia hybrida  | - Deutzie       | Ribes sanguineum       | - Blau-Johannisbeere |
| Hamamelis mollis   | - Zaubernuss    | Syringa vulgaris       | - Flieder            |
| Hydrangea macrophylla  | - Hortensie     | Spiraea bumalda        | - Sommerrospire      |
|  |                 | Weigela florida        | - Weigelle           |
|  |                 | Rosa du. spec.         | - Rosen              |
- | Artenliste 3: Kletterpflanzen |                     |                      |                      |
|-------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Clematis montana              | - Clematis          | Lonicera caprifolium | - Gelblieb           |
| Clematis hybrid               | - Clematis, Walzebe | Polygonum suberitii  | - Kletterkirschlor   |
| Hedera helix                  | - Efeu              | Vitis vulpina        | - Wilder Wein        |
| Lonicera periclymenum         | - Wald-Gelblieb     | Wisteria sinensis    | - Blauregen, Glyzine |
| Parthenocissus                | - Wilder Wein       |                      |                      |
| Quercus                       | - Wilder Wein       |                      |                      |
| Parthenocissus                | - Wilder Wein       |                      |                      |
| Tricuspidata „velutina“       | - Wilder Wein       |                      |                      |

VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 08.02.2008	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
Stadtrat	Stadtrat
BÜRGERBETEILIGUNG A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BERETEGLEGT VOM 30.11. BIS 15.12.2009 B) ÖFFENTLICHE 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
Stadtrat	Stadtrat
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 12.05.2010	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 15.05.2010 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DER "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 25.05 BIS EINSCHLIESSLICH 25.06.2010 DURCHFÜHRT.	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 24.11.2009
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
AUSGEFERTIGT AM	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
	Stadtrat
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 08.02.2008 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DER "GIESSENER ANZEIGER" BEKANT GEMACHT.	RECHTSKRÄFTIG SEIT
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat

M. 1 : 1.000



# Bebauungsplan

## Nr. G 38 „Südviertel I“

### 1. Änderung (Naturwissenschaften)

Stadtplanungsamt Gießen

Leitung:  
Auftraggeber:

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

Aufgestellt im Vorwurf: 20.11.2009  
Geändert zum Entwurf: 14.04.2010  
Geändert zum Satzungsbeschluss: 02.09.2010  
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand