



## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**

**Nr. GI 05/19**

**„Oberer Hardthof“**

für den Plangeltungsbereich im Nordwesten der Gießener Gemarkung  
im Bereich der Hugo-von-Ritgen-Straße und der Straße Oberer Hardthof

Planstand:

**- ENTWURF -**

**11.05.2011**

**Stadtplanungsamt Gießen**

**Planungsbüro Holger Fischer/Linden**

## **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.

## **Textliche Festsetzungen**

### **A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)**

##### **1.1 Sondergebiet (SO<sub>Uni</sub>)**

Das Sondergebiet dient Zwecken der universitären und universitätsnahen Nutzungen im Zusammenhang mit der Lehr- und Forschungsstation „Oberer Hardthof“. Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für die universitäre Forschung und Lehre einschließlich der hierzu erforderlichen Aufenthalts- und Lagerräume sowie der Gebäude und Räume für die Verwaltung,
- Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung und Tierzucht einschließlich der hierzu erforderlichen Lagerräume und Speicher für Futtermittel, tierische und pflanzliche Erzeugnisse, Geräte und Maschinen für den landwirtschaftlichen Bedarf sowie einschließlich der sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Funktionsgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die der Lehr- und Forschungsstation zugeordnet und dieser gegenüber in ihrer Grundfläche untergeordnet sind,
- die der Ver- und Entsorgung des Gebiets dienenden Anlagen und Einrichtungen,
- Stellplatzflächen für das Sondergebiet Universität.

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

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

2.1.1 In den Sondergebieten SO<sub>Uni-2-7</sub> darf die Traufhöhe (TH) eine Höhe von 9,00 m nicht überschreiten. Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist der Rohfußboden des Erdgeschosses.

2.1.2 Freistehende Silos und Speichertürme dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen in m üNN um bis zu 3,00 m überschreiten.

#### **3. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

##### **3.1 Zweckbestimmung „Obstwiese“:**

Die Obst- und sonstigen Laubbäume sind zu erhalten. Ausfälle im Gehölzbestand sind zu ersetzen. Zulässig ist die Anpflanzung zusätzlicher Hochstamm-Obstbäume und anderer heimischer Laubbaumarten bis zu einer Dichte von 1 Baum / 250 m<sup>2</sup> Fläche.

Im Falle zeitweiliger Beweidung durch Pferde sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen vor Verbißschäden an Stamm und Leitästen zu schützen. Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Koppelzäunen und hölzernen Unterständen für das Weidevieh sind unzulässig.

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

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet Universität sind zu mindestens 30 % gärtnerisch oder als Grünland anzulegen und zu unterhalten. Der Gehölzanteil auf diesen Flächen beträgt mind. 1 Baum / 200 m<sup>2</sup> oder mind. 1 Strauch / 10 m<sup>2</sup>. Die Verwendung von Nadelgehölzen und nicht heimischen Laubbaumarten ist unzulässig.

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

5.1 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. Bäume und Baumgruppen sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen durch landwirtschaftliche Nutzungen und Weidetiere zu schützen.

5.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unter Verwendung von Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 1 und 2a (Teil D, Ziff. 8) sowie von Hochstamm-Obstbäumen lockere Baum- und Strauchgruppen oder solitäre Einzelbäume zu pflanzen. Die Bäume und Sträucher können auch in Reihen angepflanzt werden. Bäume erhalten in Gruppen eine Standfläche von 25 m<sup>2</sup>, Solitäre und Obstbäume von 100 m<sup>2</sup>, Sträucher in Pflanzgruppen von 2 m<sup>2</sup>. Durchgänge und Durchfahrten bis zu einer Breite von jeweils 10 m sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10 % der Gesamtfläche beanspruchen.

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

5.4 Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB) sind im Falle von Ersatzanpflanzungen geschlossene Gehölze unter Verwendung von Arten der Artenlisten 1 (nur die mit \* markierten) und 2a (Teil D, Ziff. 8) zu pflanzen. Es gelten die Pflanzdichten gem. 5.2.

5.5 In den Sondergebieten SO<sub>Uni-5-7</sub> sind zur Wahrung des Landschaftsbildes an den Gebäudeaußenseiten in Richtung der freien Landschaft im Rahmen eines 5 m breiten Pflanzstreifens gebäudenah und unter Verwendung von Bäumen und Sträuchern der Artenlisten 1 und 2a (Teil D, Ziff. 8) sowie von Hochstamm-Obstbäumen jeweils lockere Baum- und Strauchgruppen oder solitäre Einzelbäume zu pflanzen. Hiervon ausgenommen sind die Ein- und Ausgangsbereiche von Stallungen sowie der Teilbereich des Sondergebietes SO<sub>Uni-6</sub> östlich des Privatweges.

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

**1. Dachform und Dachneigung**

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 10° bis 35° zulässig. Bei Nebengebäuden sind neben Dächern, die sich in Form und Konstruktion an den Dächern der Hauptgebäude orientieren auch Dächer mit einer einseitig geneigten Dachfläche von 6° bis 40° sowie Flachdächer mit einer nach innen oder außen geneigten Dachfläche von jeweils bis zu 5° zulässig.

## **2. Dachüberstand**

Der Dachüberstand darf auf der Traufseite höchstens 0,75 m, ansonsten höchstens 0,50 m betragen.

## **3. Dacheindeckung**

Zulässig sind Dacheindeckungen in dunklem Grau. Bei Dächern von Nebengebäuden sind darüber hinaus Dachbegrünungen sowie nicht glänzende und nicht farbige Zinkblecheindeckungen zulässig.

## **4. Solar- und Fotovoltaikanlagen**

Solar- und Fotovoltaikanlagen ohne Aufständigung sind zulässig.

## **5. Dachaufbauten**

Als Dachaufbauten sind Giebelgauben und Schleppegauben mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Außenkante der giebelseitigen Außenwand zulässig. Die Gesamtbreite der Gauben darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge bezogen auf die Außenkante der giebelseitigen Außenwände nicht überschreiten.

## **6. Oberflächen der Fassaden und Gebäudeverkleidung**

Zulässig sind verputzte Fassaden, Holzständer- oder Stahlkonstruktionen mit Ausfachungen, Holzverschalung oder -beplankung in natürlichen Holzönen.

Als Gebäudeverkleidung unzulässig sind großflächige und glänzende Baustoffe wie Kunststoffplatten, polierter und geschliffener Werkstein, glasierte Fliesen, Mosaik, Waschbetonplatten, Zementfaserplatten, Riemchen, Klinkerverkleidung. Dies gilt auch für den Sockelbereich.

## **7. Gebäudesockel**

Gebäudesockel sind mit einem glatt abgeriebenen Außenputz zu versehen. Bei Ställen und Lagerhallen ist abweichend davon auch ein Spritzschutz aus grauem Beton zulässig.

## **8. Abfall- und Wertstoffbehälter**

Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in den Gebäuden unterzubringen oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

## **9. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)**

Im Sondergebiet Universität sind ausschließlich offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig, entlang der Außengrenzen des Plangebiets mit einer maximalen Höhe von 1,50 m und außen vorgelagertem, mind. 5 m breiten Pflanzstreifen. Hiervon ausgenommen ist der Bereich nördlich des Sondergebietes SO<sub>Uni-7</sub> an der nördlichen Grenze des Plangebietes; hier kann aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit ein auf 1 m Breite reduzierter Pflanzstreifen angelegt werden.

Der Pflanzstreifen ist mit Arten der Artenliste 1 und 2a (Teil D, Ziff. 8) sowie von Hochstamm-Obstbäumen gem. Teil A, Ziff. 5.2 so zu bepflanzen, dass die Länge der übertrauten Fläche mind. 75 % der Zaunlänge entspricht.

**C) Wasserrechtliche Festsetzungen  
(Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für ganzjährige Nutzungen zu verwenden oder bei Eignung des Untergrundes zu versickern oder über ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken gedrosselt an den Vorfluter abzugeben.

**D) Kennzeichnungen und Hinweise**

**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.

**2. Baulicher Denkmalschutz**

Zusammen mit den historischen Nebengebäuden und der Zufahrt ist der „Obere Hardthof“ als einziges Beispiel eines klassizistischen Hofgutes in Gießen als Kulturdenkmal im Sinne einer Sachgesamtheit in die Denkmaltopografie des Landkreises Gießen eingetragen. Alle baulichen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz der denkmalgeschützten Sachgesamtheit einwirken können, bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

**3. 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.

Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden zwei Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und nachrichtlich in die Plankarte zum Bebauungsplan übernommen. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen), ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.

**4. 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 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

**5. Erhalt von Bäumen**

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.

**6. Belange des Forstes**

Waldabstand: Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Abstand von rd. 35 m längs des Waldes bei Gebäuden, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen, besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten, hier: Baumfall, zu treffen sind.

**7. Ökokonto**

Gemäß § 16 BNatSchG i.V.m. § 10 HAGBNatSchG erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich über eine Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Gießen.

**8. Begrünung der Grundstücksfreiflächen / Artenempfehlungen**

<b>Artenliste 1 (Bäume):</b>			
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
Prunus avium*	- Wildkirsche		
<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 Bauergärten):</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 tricuspitata „Veitchii“	- Wilder Wein		