

RECHTSGRUNDLAGEN / PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÜBERSICHTSPLAN

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauBG), die BauNVO, die PlanzV, die Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Umweltschutzgesetz (UVPG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wasserrecht (HWVG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Planzeichenerklärung

Legend for the planning drawing showing symbols for various elements like building footprints, green spaces, and infrastructure. Includes categories like 'Art der baulichen Nutzung', 'Maß der baulichen Nutzung', 'GRZ', 'OK Geh', 'Bauweise, Baugrenzen, Baulinien', 'Baugrenze', 'Festsetzung', 'Verkehrsflächen', 'Straßenverkehrsfläche', 'Verkehrsbegrenzungslinie', 'Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung', 'Privatweg', 'Landwirtschaftlicher Weg', 'Flächen für Versorgungsanlagen', 'Zweckbestimmung Wasser', 'Zweckbestimmung Regenrinnalbecken', 'Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen', 'Abwasserkanal', 'Fernmeldekabel', 'Regenwasserkanal', '20 KV Mittelspannungs- und FM-Kabel', 'Grünflächen', 'Private Grünfläche', 'Flächen für die Landwirtschaft', 'Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz', 'Umgebung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen', 'Regelungen für die Stadterhaltung', 'Umgebung von Gesamtanlagen', 'Sonstige Planzeichen', 'Grenze des räumlichen Geltungsbereiches', 'Abgrenzung unterschiedlicher Art', 'Höhenpunkt in mÜNN', 'Verdachtsfläche Kampfmittel', 'Mauer', 'bestehendes Gebäude', 'Richtfunktrasse', 'Solitäräume', 'A: 2010061600638A'

Textliche Festsetzungen

- A) Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
1.1 Sondergebiet (SO_u)
Das Sondergebiet dient Zwecken der universitären und universitätsnahen Nutzungen im Zusammenhang mit der Lehr- und Forschungsanstalt „Oberer Hardthof“.
- Anlagen und Einrichtungen für die universitäre Forschung und Lehre
- Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung und Tierarzt einschließlich der hierzu erforderlichen Lageräume und Speicher für Futtermittel, tierische und pflanzliche Erzeugnisse, Geräte und Maschinen für den landwirtschaftlichen Bedarf
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleute, die der Lehr- und Forschungsanstalt zugeordnet 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_u... darf die Trauhöhe (TH) eine Höhe von 9,00 m nicht überschreiten.
3. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)
3.1 Zweckbestimmung „Obstweiser“:
Die Obst- und sonstigen Laubbäume sind zu erhalten.
4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)
4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet Universität sind zu mindestens 30 % gärtnerisch oder als Grünland anzulegen und zu unterhalten.
5. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a und b BauBG)
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.
5.2 Innerhalb der Umgebung 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 isolierte Einzelbäume zu pflanzen.
5.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen.
5.4 Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauBG) sind im Falle von Ersatzpflanzungen geschlossene Gehölze unter Verwendung von Arten der Artenlisten 1 (nur die mit * markierten) und 2a (Teil D, Ziff. 8) zu pflanzen.

- 5.5 In den Sondergebieten SO_u... sind zur Wahrung des Landschaftsbildes an den Gebäudeansätzen in Richtung der freien Landschaft im Rahmen eines 5 m breiten Pflanzstreifens gebäude- 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 isolierte Einzelbäume zu pflanzen.
B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauBG)
1. Dachform und Dachneigung
Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 10° bis 35° 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.
4. Solar- und Fotovoltaikanlagen
Solar- und Fotovoltaikanlagen ohne Aufwindleistung sind zulässig.
5. Dachaufbauten
Als Dachaufbauten sind Giebelbauten und Schlepplagbauten mit einem Abstand von mindestens 1,50 m zur Außenkante der gebäudebegleitenden Außenwand zulässig.
6. Oberflächen der Fassaden und Gebäudeverkleidung
Zulässig sind verputzte Fassaden, Holzständer- oder Stahlkonstruktionen mit Ausfachungen, Holzverschalung oder -bekleidung in natürlichen Holzarten.
7. Gebäudesockel
Gebäudesockel sind mit einem glatt abgetriebenen Außenputz zu versehen.
8. Abfall- und Wertstoffbehälter
Ständliche für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind in den Gebäuden unterzubringen.
9. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.)
Im Sondergebiet Universität sind ausschließlich offene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig.
C) Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauBG)
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und für ganzjährige Nutzungen zu verwenden oder bei Eignung des Untergrundes zu versickern oder gesteuert an den Vorfluter abzugeben.
D) Kennzeichnungen und Hinweise
1. Bodendenkmäler
Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Stein- geräte, 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.
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.
3. Kampfmittelbelastung
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes.
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 zentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser' der Arbeitsgemeinschaft der Versickerung (AVV), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassersammlung, die Euronorm EN 12056 und EN 752 sowie die Abwasserersatzung der Stadt Gießen zu beachten.
5. Erhalt von Bäumen
Zum Erhalt der Bäume wird bei der Neuanlage von Stellplätzen auf die Vorschriften der DIN 19520 (Deutsches Institut für Normung (Hrsg.), DIN 19520 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - Beuth Verlag, Berlin/Wien/Zürich 2002) sowie der RASLP 4-Richtlinie (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.), RASLP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen - Kirschenbaum-Verlag Bonn 1999) hingewiesen.
6. Belange des Forstes
Waldbestand: 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. Ökotopte
Gemäß § 16 BNatSchG i.V.m. § 10 HAGBNatSchG erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich über eine Abbuchung vom Ökotopte der Stadt Gießen.
8. Begrünung der Grundstücksreitflächen / Artenempfehlungen
Artenliste 1 (Bäume):
Acer campestre* - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus* - Haselnuß
Fraxinus excelsior - Esche
Viburnum tiliifolium - Winterhülse
Prunus avium* - Süßholzwald
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Sorbus arbuscula - Mehlbeere
Sorbus aucuparia* - Eberesche
Artenliste 2a (Sträucher):
Cornus sanguinea - Roter Hirtentagel
Cornus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Cytisus leucostachyus - Weißer Schmetterling
Lonicera xylosteum - Heckenrose
Rosa canina agg. - Hundrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Artenliste 2b (blühende Ziersträucher / Arten aller Baumgürtel):
Cornus mas - Kornelkirsche
Rosa rugosa - Sommerrose
Rosa damascena - Damaskrose
Rosa gallica - Wilder Rose
Rosa div. spec. - Rosen
Artenliste 3 (Kletterpflanzen):
Clematis montana - Kletter Clematis
Clematis integrifolia - Winter Clematis
Hedera helix - Efeu
Lonicera periclymenum - Wald-Clematis
Parthenocissus vitacea - Wilder Wein
Parthenocissus vitacea 'Veitchii' - Wilder Wein
Lonicera caprifolia - Gelblinde
Polygnum auerbei - Kletterkirsche
Vitis vulpina - Echter Wein
Lonicera sibirica - Schwarz-Weißer
Lonicera xylosteum - Heckenrose



Table with 2 columns: 'VERFAHRENSVERMERKE' and 'BEKANNTMACHUNG'. It details the administrative process from 'AUFSTELLUNGSBESCHLUSS' to 'AUSGEFERTIGT AM', including dates and responsible parties like 'DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN'.

Final planning drawing header: 'Bebauungsplan Nr. GI 05/19', 'Gebiet: „Oberer Hardthof“', 'Entwurf', 'Stadtplanungsamt Gießen', 'Planungsbüro Holger Fischer', 'Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden', 'Tel.: 06403 9537-0, Fax: 06403 9537-30', 'Aufgestellt im Vorentwurf: 09.09.2010', 'Geändert zum Entwurf: 11.05.2011', 'Geändert zum Satzungsbeschluss', 'Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand'.



Flg. Nr.	Baugemarkung	GRZ	OKmax
①	SO _{max}	0,6	210,0m ² /M ²
②	SO _{max}	0,6	210,0m ² /M ²
③	SO _{max}	0,8	210,0m ² /M ²
④	SO _{max}	0,8	210,0m ² /M ²
⑤	SO _{max}	0,6	210,0m ² /M ²
⑥	SO _{max}	0,8	210,0m ² /M ²

Bei Konkurrenz von GRZ und Grenzdauer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

