

RECHTSGRUNDLAGEN / PLANZEICHENERKLÄRUNG

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnung für Baden-Württemberg (BauVO), die Planungsrechtverordnung (PlanVO), das Bundesraumordnungsgesetz (BRO), das Umweltverträglichkeitsabkommen (UVA), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Planzeichenerklärung

Planzeichen (PlanZV 1990)

Art der baulichen Nutzung

Stue Sondergebiet Zweckbestimmung Universität

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

OK_{max} Oberkante Gebäude in Meter über NN

Bauweise, Baugestaltung, Bauführung

Baugrenze

Flurstück

Verkehrsflächen

Bräunungsverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:

PI Privatweg

LV Landwirtschaftlicher Weg (öffentlich)

Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung Elektrizität (Trasstation, Planung)

Zweckbestimmung Wasser (Erschweren)

Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Grünflächen

Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Streuobstwiese

Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Engingrün

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Planung von Laubbäumen

Erhalt von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Nachrichtliche Übernahme

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

20 kV Mittelspannungs- und FM-Kabel der E.ON Mittel AG (nicht eingemessen)

Abwasserkanal (nicht eingemessen)

Fernwärmeleitung (nicht eingemessen)

Regenwasserkanal (nicht eingemessen)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Einzelanlage (unbewegliche Kulturobjekte), die dem Denkmalschutz unterliegen

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige

Rechtsanweisung

Sollabstände (nachrichtliche Übernahme gem. Baugenehmigung vom 02.11.2010, Az. 2010.06160043BA)

Vandalische Kampfbau

Kalender

Planzeichenerklärung

Flurstücksgrenze

Gebäude (Bestand)

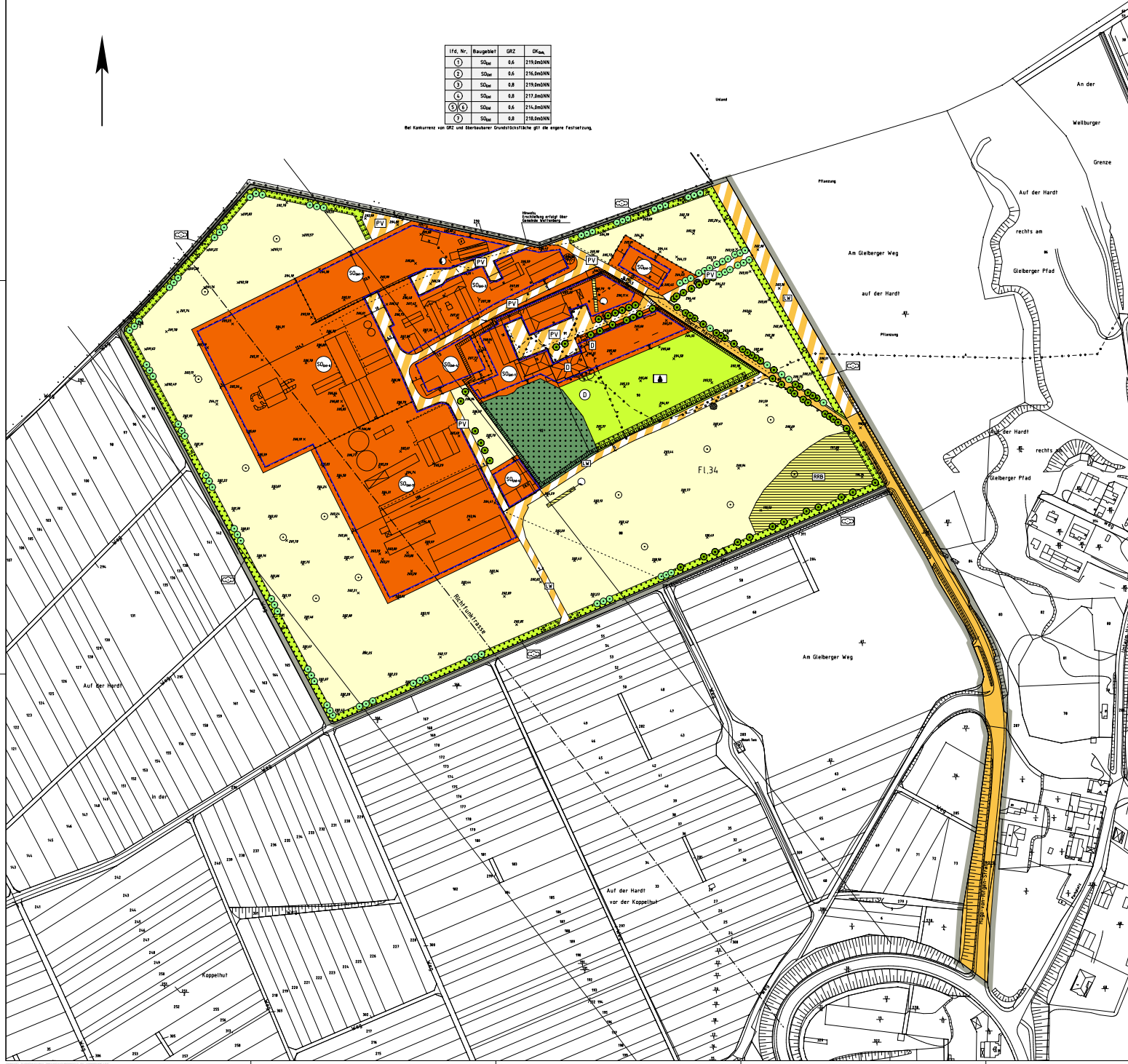
bestandenes Gebäude (eingemessen)

Mauer

Höhenpunkt in m ü NN

lfd. Nr.	Baugeteil	GRZ	OK _{max}
1	Stue	0,6	219,00mNN
2	Stue	0,6	216,00mNN
3	Stue	0,8	219,00mNN
4	Stue	0,8	217,00mNN
5	Stue	0,6	214,00mNN
6	Stue	0,8	218,00mNN

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



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 Universität (SO_{univ})

Das Sondergebiet dient Zwecken der universitären und universitätsnahen Nutzungen im Zusammenhang mit der Lehr- und Forschungsstation Oberer Hardthof als landschaftswissenschaftliche Einrichtung der Justus-Liebig-Universität Gießen.

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für die universitäre Forschung und Lehre einschließlich der hierzu erforderlichen Aufenthalts- und Lageräume sowie der Gebäude und Räume für die Verwaltung.
- Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung und Tierzucht einschließlich der hierzu erforderlichen Lageräume 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 Aufsicht- und Betriebspersonen 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_{univ} 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 um 10 m bis zu 3,00 m überschreiten.

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

3.1 Zweckbestimmung „Streubestände“:
Die Obst- und sonstigen Laubbäume sind zu erhalten. Ausfälle im Gehölzbestand sind zu ersetzen. Zulässig ist die Anpflanzung zusätzlicher Hochstamm-Obstbäume und anderer heimischer Laubbäume mit einer Dichte von 1 Baum / 200 m² oder 1 Strauch / 10 m². Im Falle zeitweiliger Bewaldung durch Pflanzungen sind geeignete Maßnahmen vor Verblässen des Stammes und Letztens zu schützen. Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Koppelzäunen und hölzernen Unterständen für das Weiden sind zulässig.

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 m² oder mind. 1 Strauch / 10 m². Die Verwendung von Nadelgehölzen und nicht heimischen Laubbäumen ist unzulässig.

4.2 Die Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

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. Ziff. 13.2 der PlanV) sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 5 m betragen. Die Anzahl der in der Pflanzzeichnung festgesetzten Bäume ist dabei einzuhalten. Bäume und Baumgruppen sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen durch landwirtschaftliche Nutzungen und Wiedereiler zu schützen.

5.2 Innerhalb der Ungrenzung 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 m². Solitäre und Obstbäume von 100 m². Sträucher in Pflanzgruppen von 2 m². 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/Verfall 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 Pflanzrichtlinien gem. 5.2.

5.5 In den Sondergebieten SO_{univ} sind zur Wahrung des Landschaftsbildes vor den Gebäudeaußenwänden in Richtung der freien Landschaft im Rahmen eines 5 m breiten Pflanzstreifens gebührend 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. Hier von ausgenommen sind die Ein- und Ausgangesbereiche von Stallungen sowie der Teilbereich des Sondergebietes SO_{univ} 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. Dachindeckung

Zulässig sind Dachindeckungen in grauen Farbtönen. Bei Dächern von Nebengebäuden sind auch Dachbegrünungen sowie nicht glänzende und nicht farbige Zinkblechdeckungen zulässig.

4. Solar- und Fotovoltaikanlagen

Solar- und Fotovoltaikanlagen ohne Aufständerung sind zulässig.

5. Dachaufbauten

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

6. Oberflächen der Fassaden und Gebäudeverkleidung

Zulässig sind verputzte Fassaden, Holzfassaden oder Stahlfassaden mit Ausfachungen, Holzverschalung oder -bepanlung in natürlichen Holztonen. Als Gebäudeverkleidung unzulässig sind großflächige und glänzende Baustoffe wie Kunststoffplatten, polierter und geschliffener Werkstein, glasierte Fliesen, Mosaik, Waschbetonplatten, Zementstärkerplatten, 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 Spritzstrich 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 bewackte 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 zur Außenkante der giebelseitigen Außenwand zulässig. Hier von ausgenommen ist der Bereich nördlich des Sondergebietes SO_{univ} an der nördlichen Grenze des Plangebietes; hier kann 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 zu bepflanzen, dass die Länge der überbauten Fläche mind. 75 % der Zäunlänge entspricht.

C) Wasserrechtliche Festsetzungen

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

Es werden Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser vorgeschrieben.

D) Kennzeichnungen und Hinweise

1. Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenerfahrungen, 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 die „Obere Hardthof“ als einziges Beispiel eines klassizistischen Hofgutes in Gießen als Kulturdenkmal im Sinne einer Dachgesamtheit in die Denkmalliste der Landkreise 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 Bodengriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.
Mit einer Luftbilddetailauswertung werden zwei Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenbündelungen hinweisen. Die Punkte wurden koordinatentgemäß erfasst und nachrichtlich in die Plankarte zum Bebauungsplan übernommen. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sonderartig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen), ist eine Überprüfung mittels Sondierbohrungen erforderlich.

4. Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 130 Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser/der Abwasser-technischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke und DIN 1989 Regenwasserentwässerung, die Euronormen EN 12056 und EN 1252 sowie die Abwasserabgabe der Stadt Gießen zu beachten.

5. Erhalt von Bäumen

Zum Erhalt der Bäume wird bei der Neuanlage von Stellplätzen auf die Vorschriften der DIN 19920 (Deutsches Institut für Normung (Hrsg.): DIN 19920 - 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. - Kirchbaum-Verlag Bonn 1999) hingewiesen.

6. Belange des Forstes

Die Forstbehörden weisen darauf hin, 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 die Einwirkung von Naturgefahren, hier: Baumfall, zu treffen sind.

7. Ökoto

Gemäß § 16 BNatSchG i.V.m. § 10 HGBNatSchG erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich über eine Abbruchung vom Ökoto der Stadt Gießen.

8. Begrenzung der Grundstücksereifälligkeiten / Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume):			
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		
Artenliste 2a (Sträucher):			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 2b (blühende Ziersträucher / Arten aller Baumgattungen):			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Philadelphus coronari-	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum	- Blau-Johannisbeere
Deutzia	- Deutzie	Syringa vulgaris	- Flieder
Hamamelis mollis	- Zauberruss	Spirea bumalda	- Sommerspiere
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela florida	- Weigee
		Rosa div. spec.	- Rosen
Artenliste 3 (Kletterpflanzen):			
Clematis montana		Lonicera caprifolium	- Gelblblatt
Clematis hybrid	- Clematis, Waldrebe	Polygonum aviculare	- Kletterkräutchen
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Gelblblatt	Wisteria sinensis	- Blaueggen, Gyzine
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		
Parthenocissus vitacea	- Wilder Wein		



VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 07.10.2010	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 09.10.2010 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DER "GIESSENER ANZEIGER"
GIessen, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIessen	GIessen, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIessen
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
BÜRGERBETEILIGUNG A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 20.10.2010 BIS 17.11.2010 B) ÖFFENTLICHE INFORMATIONSVERANSTALTUNG AM -	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 20.10.2010 BIS 17.11.2010
GIessen, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIessen	GIessen, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIessen
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.02.2011	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 02.07.2011 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DER "GIESSENER ANZEIGER"
GIessen, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIessen	GIessen, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIessen
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 12.07.2011 BIS EINSCHLIESSLICH 12.08.2011 DURCHFÜHRT.	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM
GIessen, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIessen	GIessen, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIessen
Bürgermeisterin	Bürgermeisterin
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 12.08.2011 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DER "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT	
DER MAGISTRAT DER STADT GIessen	
Bürgermeisterin	



Bebauungsplan Nr. GI 05/19

Gebiet: „Oberer Hardthof“

Satzung

Leitung: Auftraggeber:	Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitung:	Planungsbüro Holger Fischer Konrad-Adenauer-Straße 16 35440 Linden
	Tele: 06403 9537-0, Fax: 06403 9537-30