



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Nr. GI 01/14
„Gutfleischstraße“**

für den Plangeltungsbereich zwischen den Straßen Ringallee,
Gutfleischstraße und dem Gerichtskomplex an der Ostanlage

**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)

Sondergebiet Hochschule (§ 11 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes Hochschule (SO_H) sind zulässig:

- Anlagen und Einrichtungen für die Forschung und Lehre sowie für den Wissenstransfer im Rahmen des Anwenderzentrums Medizintechnik,
- Lagerräume,
- Gebäude und Räume für Verwaltung, hochschulnahe Dienstleistungen und Versorgung,
- Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Sondergebietes,
- Stellplatzflächen für das Sondergebiet,
- Hausmeisterwohnungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Für die Höhenfestsetzungen gilt als Bezugspunkt Normalnull (NN). Der obere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen ist bei Satteldächern der obere Gebäudeabschluss und bei Flachdächern die Oberkante Attika. Die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Lichtschächte und -aufbauten, Treppenräume oder Lüftungsanlagen sofern diese die festgesetzte Höhe bis zu 2,5 m nicht überschreiten, einen Mindestabstand zur nächstgelegenen Gebäudeaußenwand von mindestens 2 m einhalten und insgesamt höchstens 20 % der Dachfläche einnehmen.

3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für die Anlage von Stellplätzen und Tiefgaragen vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig.

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

4.1 Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen und Terrassen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

4.2 Zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen sind ausschließlich Natrium-Hochdrucklampen (HSE/T) oder Typen mit vergleichbarem Lichtspektrum und Leuchtdichte zu verwenden.

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

- 5.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen. Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind anzurechnen.
- 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, 2a und 2b (C 10) lockere Baum- und Strauchgruppen und/oder solitäre Einzelbäume zu pflanzen.
- 5.3 Dächer sind zu einem Anteil von mindestens 60 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Mit der Dachbegrünung ist ein Abflussbeiwert von kleiner oder gleich 0,3 einzuhalten.
- 5.4 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straße Ringallee sind Fußwegeverbindungen zwischen dem Campusbereich und der Ringallee zulässig, sofern sie wasserdurchlässig befestigt werden und eine Breite von maximal 2,50 m nicht überschreiten.
- 5.5 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen. Insbesondere sind während der Bauarbeiten jegliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Bei Hauptgebäuden im Sondergebiet sind mit Ausnahme des Gebäudes „Gutfleischstraße 5“ nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit maximal 5° Dachneigung zulässig.

2. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen.

3. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im Sondergebiet sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Sonstige Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

- 1.1 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 (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

- 1.2 Baueingriffe im Plangebiet sind mit Beginn jeglichen Bodeneingriffs archäologisch zu begleiten. Dies gilt vollumfänglich für alle Flächen, in denen vorbereitende Maßnahmen, der eigentliche Baugrubenaushub sowie weitere notwendige Bodeneingriffe (Ver- und Entsorgungsleitungen, Geländemodellierungen etc.) durchgeführt werden. Diese Auflagen sind durch eine bei der hessenArchäologie akkreditierte Fachfirma (www.b-f-k.de/pdf/grabfirm_hessen.pdf) umzusetzen und im Detail im Vorfeld mit der hessenArchäologie abzustimmen.
- 1.3 Für jede bauliche Maßnahme in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Gießen einzuholen.

2. Kampfmittelbelastung

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

3. Altlastenrechtlicher Hinweis

Im gesamten Plangebiet sind bei Baumaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, zu beteiligen.

4. Abfallrechtlicher Hinweis

Im gesamten Plangebiet sind bei Baumaßnahmen sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Hessischen Regierungspräsidien zur „Entsorgung von Bauabfällen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Im gesamten Plangebiet ist anfallender Erdaushub bei organoleptischen Auffälligkeiten entsprechend den Vorgaben der „Gemeinsamen Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen“ (Staatsanzeiger 41/2002, S. 3884) zu untersuchen.

5. Verwertung von Niederschlagswasser

- 5.1 Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.
- 5.2 Niederschlagswasser, das nicht zur Verwertung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

6. Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), 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.

7. Hochwasser- und Starkregenschutz

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet eines Hochwasserereignisses HQ Extrem der Lahn liegen würde, bei welchem ein Wasserspiegel von 159,1 m ü.NN zu erwarten ist. Zudem liegen die Bauflächen im Plangebiet unterhalb des Niveaus der Ringallee, sodass Starkregen zu erhöhtem lokalem Wasseraufstau im Plangebiet führen kann. Auch ist ein eventueller Rückstau der Wieseck in den Regenwasserkanal der Ringallee/Gutfleischstraße oder ein Übertritt eines Wieseckhochwassers bis in die Gutfleischstraße nicht auszuschließen. Daher sollte die Höhenlage der Gebäudeöffnungen und der Rohfußböden über der Höhe des Straßenniveaus der angrenzenden Ringallee liegen. Bei unterhalb dieses Niveaus liegenden Geschossen, wie Kellergeschossen und Tiefgaragen, sind ausreichende Vorkehrungen gegen Überflutung vorzunehmen.

8. Artenschutz

Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor dem Abriss von Gebäuden ist in jedem Fall durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Im Plangebiet sollten für den Haussperling zwei „Kolonienistkästen für Sperlinge“ an bestehenden oder neu errichteten Gebäuden angebracht werden.

9. Baumschutzmaßnahmen

Während den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' zu beachten.

10. Begrünung der Grundstücksfreiflächen / Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume):			
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Prunus avium	- Wildkirsche
Acer campestre	- Feldahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer saccharinum	- Zuckerahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Ulmus resista	- „Regal“-Ulme
Fraxinus excelsior	- Esche	Sorbus aria	- Mehlbeere
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Artenliste 2a (Sträucher):			
Amelanchier lamarkii	- Kupferfelsenbirne	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus padus	- Traubenkirsche
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata		Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 2b (blühende Ziersträucher / Arten alter Bauerngärten):			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Syringa vulgaris	- Flieder
Deutzia hybrida	- Deutzie	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Weigela florida	- Weigelie
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Rosa div. spec.	- Rosen
Mespilus germanica	- Mispel		