

Anlage 3



Textliche Festsetzungen zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. GI 04/23

„Seltersberg III“, 1. Änderung
(Vorhaben- und Erschließungsplan
„Forschungsgebäude CIGL“)

Planstand:

18.05.2017

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichnungsverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils anzuwendenden Fassung.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 12 BauGB, § 11 BauNVO)

- 1.1 Das Sondergebiet Universität (SO 7) dient der Errichtung eines Forschungsgebäudes (Lungenforschung) mit seinen notwendigen Nebenanlagen und Erschließungsflächen. Außerdem sind Gebäude und Anlagen für die medizinische Forschung, Lehre und Fortbildung sowie Büroräume, sofern sie den universitären oder klinischen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld dienen, zulässig.
- 1.2 Im Plangeltungsbereich sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 + 4 BauNVO)

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudeoberkante kann durch technische Aufbauten, Be- und Entlüftungsschächte sowie Aufzüge bis zu einer Höhe von max. 196,50 m ü.NN überschritten werden.
- 2.2 Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes SO 7 ist für Stellplätze mit ihren Zufahrten, die technischen Anlagen und Andienungsflächen (inkl. Wirtschaftshof) sowie die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, eine Grundfläche von maximal 1.800 m² zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 14 (2) BauNVO)

- 3.1 Stellplätze für Personal und Personen mit Einschränkungen sowie Müllsammelstandorte sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen mit den Bezeichnungen „1+2“ zulässig.

- 3.2 Innerhalb des Sondergebietes SO 7 ist auf der dafür vorgesehenen Fläche mit der Bezeichnung „1“ ein Stickstofftank von max. 35 m² und 5,50 m Höhe zulässig.
- 3.3 Innerhalb des Sondergebietes SO 7 sind auf der dafür vorgesehenen Fläche mit der Bezeichnung „2“ ein Gasflaschenlager von max. 20 m², ein Müll- und Elektro-Caddy-Unterstand von max. 40 m² sowie eine Energiestation von max. 90 m² Grundfläche und 3,0 m Höhe zulässig.

4. Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park ist ein geeignetes Wegenetz herzustellen und zu erhalten, auf dem gemäß der zeichnerisch festgesetzten Gehrechte Fußwege für die Öffentlichkeit einzurichten sind.
- 4.2 Die privaten Grünflächen sind als offene Parkfläche mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen sowie mit Rasen-, Wiesen- und Staudenflächen anzulegen. Wege und Plätze für den Fußgänger- und Radverkehr sind nur mit wassergebundener Decke oder einer Pflasterdecke und bis zu einer Breite von max. 3,00 m zulässig.
- 4.3 Innerhalb der privaten Grünflächen sind ausnahmsweise Stauräume für die Niederschlagswasserrückhaltung zulässig, sofern diese unterirdisch angelegt und gärtnerisch begrünt werden.

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

- 5.1 Grundstücksfreiflächen
Mindestens 10 % der Fläche des Sondergebietes SO 7 sind zu begrünen.
- 5.2 Befestigungen
Stellplätze, Wege und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen und begrünungsfähigen Belägen (z.B. Rasenwaben) zu befestigen. Ausgenommen sind die Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden und regelmäßiger Andienungsverkehr statt findet.
Feuerwehrumfahrten im Bereich von festgesetzten Grünflächen oder nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rasengitter- bzw. Bodengitter-Decke auszuführen und von Baumbewuchs freizuhalten.
- 5.3 Dachbegrünung
Die Dachflächen des geplanten Forschungsgebäudes sollen extensiv begrünt werden, sofern sie nicht für technische Aufbauten benötigt werden.
- 5.4 Zur Beleuchtung von Wegen und Plätzen sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Belastung der Privaten Grünfläche mit Gehrechten erfolgt zugunsten der Öffentlichkeit.

7. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 7.1 Die festgesetzten Standorte für die anzupflanzenden Bäume können bis zu 2,0 m in jede Richtung abweichen.
- 7.2 Bäume außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind mit einer mindestens 6,00 m² großen, offenen Baumscheibe auszustatten.
- 7.3 Die innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässigen technischen Nebenanlagen und Müllsammelstellen sind mit Gehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen zu begrünen, sofern keine technischen und betrieblichen Gründe entgegenstehen.
- 7.4 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft gesund zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu erhaltende Bäume sind während der Bauphase mittels eines ortsfesten Zaunes, der den gesamten Kronenraum umfasst, gegen Schäden zu schützen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 81 (1) der Hess. Bauordnung i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

- 1.1 Zulässig sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von bis zu 5° (alte Teilung).
- 1.2 Spiegelnde oder stark reflektierende Materialien auf Dachflächen oder an Fassaden mit einem Reflexionsgrad > 50 % sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen der Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen).
- 1.3 Dachaufbauten sind mit einem Reflexionsgrad von < 25 % zu gestalten.
- 1.4 Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 5° (alte Teilung) sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie zulässig, wenn diese um das Maß ihrer jeweiligen Höhe von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden. Das Aufständern der Solaranlagen auf geneigten Dächern ist unzulässig.

2. Werbeanlagen (§ 81 (1) Nr. 1 HBO)

- 2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes SO 7 auf der dem Aulweg zugewandten Seite zulässig.
- 2.2 Die Gesamtläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5 % der Wandflächen, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.
- 2.3 Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2,00 m² sein.
- 2.4 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2.5 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens bis zu 5,00 m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.
- 2.6 An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

3. Gestaltung und Begrünung von Einfriedungen und Abfallbehältnissen (§ 81 (1) Nr. 5 HBO)

- 3.1 Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Plätze und Wege sowie zu den privaten Grünflächen sind unzulässig.
- 3.2 Standflächen für Abfallbehältnisse sind mit Gehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

C. Kennzeichnungen und Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Kampfmittelsondierung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,00 m durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen bis in eine Tiefe von 5,00 m (ab GOK IIWK) erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere

Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Arbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau, u.a.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

2. Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelette, usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 21 (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 (3) HDSchG).

3. Oberbodensicherung

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 hingewiesen.

4. Wasserwirtschaftlicher Hinweis

Nach § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den 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 sowie unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

5. 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.

6. Bergbau

Der Plangeltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Untersuchungsarbeiten in Schürfen und Schächten durchgeführt wurden. Bei Bautätigkeiten werden ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

7. Artenschutz

Rodungs- und Baumfällarbeiten sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Die artenschutzrechtlich notwendigen neun künstlichen Fledermausquartiere sind dauerhaft zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen. Zur Erfolgskontrolle wird ein mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmendes Monitoring empfohlen.

8. Baumschutz

Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sowie Grünflächen sind im Zuge von Baumaßnahmen unter Berücksichtigung der DIN 18920 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) sowie der RAS-LP 4 (Bezugsquelle: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV-Verlag, Wesselinger Straße 17, 50999 Köln) durch einen ortsfesten Zaun sowie vor Austrocknung der Wurzelzone zu sichern. Dabei werden ein Mindestabstand des frei installierten Bauzaunes von 5,00 m vom jeweiligen Kronenradius und die Vermeidung von Leitungstrassen in Wurzelbereichen empfohlen. Es wird die Vorabstimmung der Sicherungsmaßnahmen mit dem und Abnahme durch das Amt für Umwelt und Natur sowie die Berücksichtigung der städtischen Baumfördersatzung empfohlen.