



Zeichenerklärung

ZEICHENERKLÄRUNG (gem. Flächennutzungsverordnung von 1990)	
	Sondergebiet Universität
	Bauweise (abweichend)
	Gebäudehöhe in m ü. NN maximal
	Grundfläche maximal
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
	privat (mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit)
	Verkehrsbereinigter Geschäftsbereich
	Private Grünfläche
	Parkanlage
	Baulinie
	Baugrenze
	Bäume (Erhalten)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Graben-Muldenanlage
	Flächen für Nebenanlagen
	Fahrradstellanlage
	Graben-Muldenanlage
	Private Grünfläche
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
	privat (mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit)
	Verkehrsbereinigter Geschäftsbereich
	Private Grünfläche
	Parkanlage
	Baulinie
	Baugrenze
	Bäume (Erhalten)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Graben-Muldenanlage
	Flächen für Nebenanlagen
	Fahrradstellanlage

Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen	
Rechtsgrundlagen:	Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauNVO), die Flächennutzungsverordnung (Flächennutzungsplan), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils anzuwendenden Fassung (siehe Begründung).
Textliche Festsetzungen	
A Planungsrechtliche Festsetzungen	
I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Sondergebiet Universität (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Innerhalb des Sondergebietes „Universität“ (SOUNI) sind zulässig:
	<ul style="list-style-type: none"> Gebäude und Anlagen für die universitäre Forschung und Lehre sowie Ausbildung und allgemeiner Studienbetrieb; Gebäude und Anlagen für die Zentralbibliothek, Graduiertenzentrum, zentrale wissenschaftliche Einrichtungen sowie Forschungsbauwerken für die universitäre Forschung und Lehre, Ausbildung und Wissenschaftler, An-Institute und Einrichtungen, Studierendenserviceeinrichtungen; Räume für Verwaltung, Büro- und Schulungsräume, sofern sie der universitären Nutzung im Planungsbereich dienen; Hörsäle, Seminar- und Konferenzräume und sonstige für Forschung, Lehre und Studium erforderliche Räume (Praktikumsräume, Labore, Ateliers, Übungsräume, Kuraträume); Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Sondergebietes sowie Räume für studentische Eigenarbeit und Versorgung (Campusladen bis max. 200 m² Verkaufsfläche, Fahrradwerkstatt, Fitnessräume); Archiv-, Technik- und Lageräume, Räume zum Außenbereichsmanagement (Gärtner, Reinigungsdiens); alle für die aufgeführten Anlagen und Nutzungszwecke erforderlichen Nebenanlagen und Freizeitanlagen (Erholung); Betriebliche Sozialeinrichtungen (Einrichtungen zur Kinderbetreuung, Ruheräume) insbesondere für Beschäftigte oder Studierende der Universität.
II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)	Für die Höhenfestsetzung gilt als Bezugspunkt Normalnull (NN). Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Oberkante Attika und bei Satteldächern der obere Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie Fahrschächte, Lichtschächte und -aufbauten, Treppentürme oder Lüftungsanlagen, sofern diese die festgesetzte Höhe bis 3,0 m nicht überschreiten, einen Mindestabstand zur nächstgelegenen Gebäudeaußenwand von mindestens 2 m einhalten und insgesamt höchstens 20% der Dachfläche einnehmen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Höhe von max. 4,0 m zulässig. Davon ausgenommen sind technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung.
2. Grundfläche (§ 19 Abs. 2 bis 4 BauNVO)	Die in der Plankarte festgesetzten maximalen Grundflächen dürfen für: <ul style="list-style-type: none"> Stellplätze mit ihren Zufahrten; Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO; um bis zu 300 m² je Baufeld überschritten werden.
III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 Abs. 4 BauNVO)	Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50,00 m überschreiten dürfen.
IV. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 23 Abs. 1 bis 3 u. 5 BauNVO)	
1. Baulinien und Baugrenzen	Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch Vordächer und untergeordnete Gebäudeeile ist bis zu 2,00 m Tiefe und auf einer Breite bis maximal 6,50 m pro Gebäudevordach zulässig.

Textliche Festsetzungen

- Nebenanlagen**
Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit FAA gekennzeichneten Flächen sind die notwendigen Nebenanlagen beispielsweise zur Ver- und Entsorgung der Gebäude und technisch notwendige Anlagen (z.B. Technikzentren zur Energieversorgung, Lüftungsanlagen) und die für den jeweiligen Nutzungszweck erforderlichen sonstigen Nebenanlagen sowie nicht überdachte Fahrradstellanlagen zulässig. Überdachte Fahrradstellanlagen bis maximal 40 Fahrradstellplätze sind zulässig.
 - Stellplätze**
Die Anlage von Stellplätzen ist außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur für notwendige Behinderten-Stellplätze und notwendige Stellplätze zur Änderung zulässig.
 - Überdachte Fahrradstellanlagen mit mehr als 40 Fahrradstellplätzen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen (FAA) zulässig.**
 - Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Die private Grünfläche ist als extensive Wiesenfläche mit Baumgruppen zu gestalten. Die Baumgruppen bestehen aus vier bis sechs Laubbäumen, die entlang des Alten Steinbacher Weges in Reihe zu pflanzen sind. Im südlichen Bereich sind mindestens 30 Costabäume zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen.
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die Belastung der Grundstücksfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger. Zusätzlich erfolgt ein Gehrecht in der gesamten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für die Allgemeinheit.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Stellplätze sind wasserdurchlässig und offenporig mit begrünbaren Oberflächenbefestigungen zu gestalten.
 - Zur Beleuchtung von Straßen, Wegen und Plätzen sind insektenfreundliche Lampen zu verwenden.
 - Mindestens 50% der Flachdächer (bis 5° Dachneigung alte Teilung) sind im Falle der Neuanlage extensiv zu begrünen.
 - Innerhalb der mit „M“ gekennzeichneten Flächen sind Anlagen eines Graben-Mulden Systems zur Speicherung, Versickerung und Verdunstung sowie ggf. Ableitung von Regenwasser umzusetzen. Die Mulden sind als Schluff- und Rotkohlenflächen zu gestalten.
 - Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind mindestens 100 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen, zu entwickeln und langfristig zu pflegen. Die unter VII. Nr. 2 genannten 16 Bäume sind anzurechnen.
 - Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
 - Die festgesetzte Fahrradstellanlage (FAA) ist mit Baumreihen bestehend aus Laubbäumen in durchgehenden Pflanzreihen mit einer Mindestbreite von 2 m zu gliedern.
 - Auf dem Campusplatz I sind mindestens 10 Laubbäume, auf dem Campusplatz II mindestens 6 Laubbäume zu pflanzen.
 - Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung sind fachgerecht zu pflegen, freiwachsend zu entwickeln und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie wirksam vor Beschädigungen zu schützen.
- B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
- Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden (§ 81 (1) Nr. 1 und 2 HBO)**
 - Innerhalb des Sondergebietes „Universität“ sind mit Ausnahme des Gebäudes „Alter Steinbacher Weg 34 (Kia)“ nur Flachdächer, fachgeneigte Dächer und Putzdächer bis zu einer Dachneigung von bis zu 5° (alter Teilung) zulässig.
 - Glänzende Materialien auf Dächern oder Fassaden mit einem Reflexionsgrad > 50 % sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen).
 - Auf Flachdächern, fachgeneigten Dächern und Putzdächern mit einer Neigung von maximal 5° (alte Teilung) sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie zulässig, wenn diese um das Maß ihrer jeweiligen maximalen Höhe von der nächstgelegenen Außenwand des Gebäudes, auf dem sie errichtet werden, abgerückt werden. Das Aufständern der Solaranlagen auf geneigten Dächern ist unzulässig.
 - Grundstückseinfriedungen (§ 81 (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.
 - Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 (1) Nr. 3 HBO)**
Abfall-Sammelstandorte sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Anpflanzungen (z.B. mit Schnitthecken, Laubsträuchern oder Rankgerüsten) zu begrünen und gegenüber den Verkehrsflächen abzuschirmen.
- C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**
- Wasserwirtschaftlicher Hinweis**
Gemäß § 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 bestehenden Regenwassererhaltungsanlagen zu sammeln. Davon ausgenommen ist das auf Dachflächen von zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung bestehenden Gebäuden abfließendes Niederschlagswasser, solange deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Einbau einer Regenwassererhaltungsanlage zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Eine unbeabsichtigte Härte liegt auch dann vor, wenn die mit dem Einbau der Regenwassererhaltungsanlage bezweckte Entlastung der Abwasseranlagen, Vermeidung von Überschwemmungsgefahren und Schonung des Wasserhaushaltes nachweislich auf andere Weise entsprochen wird.
 - 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 Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1989 „Regenwassererhaltung“ die Euro Normen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.
 - Denkmalschutz**
Wer Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scheiben, Steinplatte, Skelettreste entdeckt, hat dies gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. 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.
 - 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 bodenreinigende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,00 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelmaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen, auf denen bodenreinigende Maßnahmen stattfinden, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Flächen nicht sonderfähig sein sollten (z.B. w.g. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelmaßnahmen vor bodenreinigenden Arbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau, u.a.) durch Sondierbohrungen in den Verbau zu absichern. Sofern eine sonderfähige Messenebene vorliegt, sollen die Erdarbeitsarbeiten mit einer Flächenordnung begleitet werden.
 - Artenschutz**
Zur der einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind:
 - Baumaßnahmen sowie Gebäudeerrichte, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brutzeit vorzunehmen.
 - Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Da zu allen Jahreszeiten Fledermäuse in den Gebäuden vorkommen können, ist vor dem Abriss eine Gebäudespektion durch einen Fachmann erforderlich. Werden Fledermäuse gefunden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Textliche Festsetzungen

- Für die Zwegerfermaus sind außerhalb des Planungsbereiches an den Bestandsgebäuden des Philosophikums I oder des Philosophikums II mindestens 5 künstliche Fledermausquartiere anzubringen.
- Sofern Rodungen oder der Abriss von Gebäuden außerhalb des o.g. Zeitraums notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.
- Schutz, Entwicklung und Pflege von Bäumen**
Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölzstrukturen sind während der Bauphase vor jeglicher Beeinträchtigung zu schützen. Hierbei sind die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN 19920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LPA) zu beachten und anzuwenden. Neuanpflanzungen sind gemäß DIN 18916 in Verbindung mit den Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil I und II der FLL fachgerecht auszuführen. Zur Entwicklung und Pflege von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die ZTV Baumpflege in ihrer gültigen Fassung maßgebend.
 - Artenempfehlung für Neu- oder Ersatzpflanzungen von Bäumen**
Es werden Hochstämme, BB3, Wahl, aus extrawettem Stand, mindestens 3x verschult mit einem Mindestumfang von 16-18 cm empfohlen.
- | Größerkronige Bäume | Gewöhnliche Esche |
|-------------------------|-------------------|
| Fraxinus excelsior | Traubeneiche |
| Quercus petraea | Stieleiche |
| Quercus robur | Winterlinde |
| Tilia cordata | Sommerlinde |
| Tilia platyphyllos | Kornel |
| Tilia x euclyora | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Schwarzahorn |
| Alnus glutinosa | Liquidambar |
| Liquidambar styraciflua | |
- | Mittelgroße Bäume und Kleinbäume | Feldahorn |
|----------------------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Holzahorn |
| Malus sylvestris | Zitrusapfel |
| Populus tremula | Zwergahorn |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus communis | Birne |
| Salix caprea | Schweide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus torminalis | Eisbeere |
| Obstbäume in Sorten | |
- | Bäume für Stellplätze | Edelkastane |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Castanea sativa | Europäischer Zürgelbaum |
| Callia australis | Amerikanischer Zürgelbaum |
| Callia occidentalis | Nordamerikanische Gleditsie |
| Gleditsia triacanthos f. inermis | Bianche |
| Coelestis paniculata | Zerreiche |
| Quercus cerris | Ungarische Eiche |
| Quercus frainetto | Traubeneiche |
| Quercus petraea | Spanische Eiche |
| Quercus x hispanica | Japanische Zelkove |
| Zelkova serrata | |

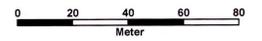
Übersichtsplan



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18.12.2014	ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 22.06.2017
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES, DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 29.06.2017 IN DER 'GIESSENER ALLGEMEINEN' UND IN DEM 'GIESSENER ANZEIGER'	OFFENLEGUNG IN ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 15.08.2017 BIS EINSCHLIESSLICH 15.09.2017 DURCHFÜHRT.
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 15.08.2017 BIS EINSCHLIESSLICH 15.09.2017 DURCHFÜHRT.	ERNEUTE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG ZUM 2. ENTWURF VOM 27.06.2018 BIS EINSCHLIESSLICH 30.07.2018 DURCHFÜHRT.
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 27.09.2018	AUSGEFERTIGT AM 11.10.2018
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 13.10.2018 IN DER 'GIESSENER ALLGEMEINEN' UND IN DEM 'GIESSENER ANZEIGER' BEKANNT GEMACHT.	
RECHTSKRÄFTIG SEIT 13.10.2018	

M. 1 : 1.000



Bebauungsplan
Nr. G 39 1. Ä

Gebiet: "Altenfeld" 1. Änderung
(Philosophikum I - Teilgebiet Nordost)

Satzung

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Pa
Gezeichnet: G. Co
Stand: August 2018

Aufgestellt im Vorentwurf.
Geändert zum Entwurf.
Geändert zum Satzungsbeschluss.
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand.