



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 und 3a, §§16 BauNVO)

F Fläche für Wohn- und Bürogebäude (s. Festsetzung Nr. A.1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
Grundflächenzahl	F
Grundflächenzahl	0,55
Geschossfläche (max.) [m²]	6.850

Die Grundflächenzahl und die Geschossfläche gelten für das gesamte Baugrundstück (Geltungsbereich) und sind nicht gesondert für die Teilgebiete F1, F2 und F3 nachzuweisen.

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) (III hier als Beispiel)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

B Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

B Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

A Ein- und Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Festsetzungen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

C Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (s. Festsetzung Nr. A.6.1)

G Laubbaum, Stammumfang 18 - 20 cm, anpflanzen (geeignete Arten s. Festsetzungen C.4). Von dem festgesetzten Standort kann in geringem Umfang abgewichen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

5. Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

G Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) und des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten

Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (alle außerhalb des Geltungsbereiches) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

1.1 Im Teilgebiet F1 sind Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig. Der Anteil der zu Wohnzwecken genutzten Geschossfläche muss mindestens 20% der Summe aller Geschossflächen in den Vollgeschossen betragen. Ausnahmsweise kann der Anteil der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen entfallen.

1.2 Im Teilgebiet F2 sind nur Wohnungen zulässig.

1.3 Im Teilgebiet F3 sind Wohnungen, im Erdgeschoss auch das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe sowie Räume für freie Berufe zulässig.

1.4 Im Plangebiet 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 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16ff BauNVO)

2.1 Ermittlung der Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

2.2 Trauf- und Firsthöhe

Eine Firsthöhe (FH) von 15,80 m und eine Traufhöhe (TH) von 13,10 m über der mittleren Höhe der angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweghinterkante) vor dem Grundstück dürfen nicht überschritten werden. Für an der Lonystraße gelegene Baufelder ist die Höhenlage der Lonystraße, für die an der Südanlage anschließenden Baufelder ist die Höhenlage der Südanlage maßgeblich.

Unter Traufhöhe ist die Höhenlage der Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut zu verstehen. Bei Flachdächern ist die obere Begrenzung der vorliegenden Außenwand maßgebend. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist bei Flachdächern die oberste Gebäudekante.

TEXTFESTSETZUNGEN

2.3 Staffageschosse

Das oberste Geschoss ist als Staffageschoss auszubilden und muss gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sein.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässig sind, dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden; Tiefgaragein- und -ausfahrten gehören zu den Nebenanlagen.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachbegrenzung

Dachflächen über dem obersten Geschoss sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden, mit extensiver Dachbegrenzung zu versehen. Die dem obersten Geschoss vorgelagerten Dachflächen, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

5. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei Gebäuden entlang der Südanlage müssen an der straßenzugewandten Fassade

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R_{w,tes}$ (nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989) von mindestens 50 dB,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein $R_{w,tes}$ von mindestens 45 dB aufweisen.

Bei sonstigen Fassadenteilen innerhalb des Baufesters an der Südanlage müssen

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein $R_{w,tes}$ von mindestens 45 dB,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein $R_{w,tes}$ von mindestens 40 dB aufweisen.

Bei Gebäuden entlang der Lonystraße müssen an der straßenzugewandten Fassade

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein $R_{w,tes}$ von mindestens 45 dB im Erdgeschoss und von mindestens 40 dB in den Obergeschossen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein $R_{w,tes}$ von mindestens 40 dB im Erdgeschoss und 35 dB in den Obergeschossen aufweisen.

Bei sonstigen Fassadenteilen innerhalb des Baufesters an der Lonystraße müssen

- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein $R_{w,tes}$ von mindestens 40 dB im Erdgeschoss und von mindestens 35 dB in den Obergeschossen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein $R_{w,tes}$ von mindestens 35 dB im Erdgeschoss und 30 dB in den Obergeschossen aufweisen.

Eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße kann zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als im Bebauungsplan, siehe Begründung Kapitel 6.1, angenommen.

6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Fläche zur Anpflanzung

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als dichte Schnitthecke mit einer Wuchshöhe von 2,0 m anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sträucher sind mit einer Höhe von 100 – 150 cm zu pflanzen (geeignete Arten s. C.4).

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO (Satzung gemäß § 81 Abs. 1, 2 und 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. DACHGESTALTUNG

1.1 In den Baugebieten sind nur Flachdächer bis 5° alter Teilung zulässig. Glänzende Materialien außer Solaranlagen sind unzulässig.

1.2 Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen, z.B. Aufzugsüberfahrten sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 0,6 m zulässig und müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 1,5 m zurückgesetzt sein.

Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig und müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 2 m zurückgesetzt sein.

2. WERBEANLAGEN

2.1 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung auf der den Straßen Südanlage und Lonystraße zugewandten Gebäudeseiten angebracht werden. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.2 An der Lonystraße sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses, an der Südanlage nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5m über der Straßenebene (Gehweghinterkante) zulässig.

2.3 Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahnten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gebäude nicht größer als die Aufschrift ist.

2.4 Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen. Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,60 m und nicht länger als 5/10 der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein.

3. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

3.1 20 % des Baugrundstückes sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern kann angerechnet werden.

3.2 Die Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Terrassen ausgestattet sind, mit einer durchwurzelbaren Substratschicht in einer Stärke von mindestens 80 cm, bei Baumpflanzungen von mindestens 80 cm entsprechend den Herstellungsangaben für intensive Dachbegrünungen herzustellen.

4. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

An der westlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen in Form von Hecken mit einer Wuchshöhe von 2 m herzustellen. Zäune sind an dieser Grenze nur in die Hecke eingewachsen, mit einer Höhe von höchstens 1,2 m und in einem Mindestabstand von 20 cm zur Grundstücksgrenze zulässig.

An der östlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen als mit Kletterpflanzen begrünte Zäune mit einer Höhe von wenigstens 0,9 m, bezogen auf das unmittelbar angrenzende Geländeneiveau der Nachbargrundstücke, herzustellen (geeignete Arten s. C.4).

5. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHALTER

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehälter sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

TEXTFESTSETZUNGEN

6. WÄRMEVERSORGUNG (§ 81 Abs. 2 und 4 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1. Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches besteht Anschluss- und Benutzungspflicht an die Fernwärmeversorgung.

6.2. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bei einzelnen Bauvorhaben geringere Umweltbelastungen und ein niedrigerer Primärenergieverbrauch nachgewiesen werden (z.B. Passivhäuser).

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 Abs. 6 BauGB

1. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage IX „Universitätsviertel“. Alle baulichen Maßnahmen bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDschG).

2. Niederschlagswasser (§ 42 HWG)

Niederschlagswasser soll gem. § 42 Abs. 3 HWG und § 3 der Abwassersatzung der Universitätsstadt Giessen verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen; in geeigneten Fällen soll Niederschlagswasser darüber hinaus versickert werden.

Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

3. Kampfmittelbelastung

Der Plangebietsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodenengreifenden Baumaßnahmen zu den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

4. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Bäume 1. Ordnung:	Bäume 2. Ordnung:	Kletterpflanzen:
Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer campestre (Feldahorn)	Waldrebe (Clematis spec.)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Betula pendula (Sandbirke)	Hedera helix (Hedera helix)
Fagus sylvatica (Buche)	Carpinus betulus (Hainbuche)	Humulus lupulus (Hopfen)
Fraxinus excelsior (Esche)	Prunus avium (Vogelkirsche)	Geißblatt (Lonicera spec.)
Quercus petraea (Traubeneiche)	Salix caprea (Salweide)	Polygonum aubertii (Parthenocissus spec.)
Quercus robur (Stieleiche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)	Vitis vinifera (Weinrebe)
Tilia cordata (Winterlinde)	Ulmus carpiniifolia (Feldulme)	Blauregen (Wisteria sinensis)
Ulmus glabra (Bergulme)		

Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartriegel)	
Corylus avellana (Hasel)	
Crataegus spec. (Weißdorn)	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)	
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)	
Carpinus betulus (Hainbuche)	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	
Carpinus betulus (Hainbuche)	

geprüft: 14.05.2008, J. Flacke **Blattgröße:** 95 cm x 59 cm

Dateiname: bgisl2d6.dwg **erstellt mit:** StadtCAD 8

Stand der ALK: 02.2008 **basierend auf:** Autodesk Map 3D 2008

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVER-SAMMLUNG AM 12.03.2008

GIESSEN, DEN 08. AUG. 2008
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS-BESCHLUSSES, DER VERFAHRENSART UND DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 15.03.2008 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIESSEN, DEN 08. AUG. 2008
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 17.03.2008 BIS 28.03.2008.

GIESSEN, DEN 08. AUG. 2008
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM

GIESSEN, DEN 08. AUG. 2008
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 25.03.2008 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIESSEN, DEN 08. AUG. 2008
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 02.04.2008 BIS EINSCHLIESSLICH 02.05.2008 DURCHFÜHRT.

GIESSEN, DEN 08. AUG. 2008
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 08.04.2008 BIS 30.04.2008 MIT VERLÄNGERUNG BIS ZUM 23.05.2008

GIESSEN, DEN 08. AUG. 2008
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM

GIESSEN, DEN 08. AUG. 2008
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

DER BEAULUNGSPLAN WURDE AM 17.08.2008 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANTT GEMACHT.

RECHTSKRÄFTIG SEIT 08. AUG. 2008

DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

Dieses Exemplar wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 17.08.2008 zur 15. Sitzung beschlossen.

Unterschrift Sachbearbeiter/in

Übersichtsplan
Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/25

Gießen
Universitäts- und Kulturstadt
Entwicklungs- und Innovationszentrum

Vorhabenbezogener Bebauungsplan GI 01/25 "Südanlage/Lonystraße"

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Straßen Südanlage im Norden und Lonystraße im Süden sowie von den benachbarten bebauten Grundstücken an der Goethestraße im Westen. Auf der Ostseite grenzen zwei bebauete Grundstücke an (Flur 1, Fl.-St.-Nr.: 17/1 und 17/2).

Planungsbüro Koch
Dipl.-Ing. Bruno Koch
Stadtbaurechtliche SRL
Alte Chaussee 4, 35614 Allar
www.pbkoch.de

Planbearbeitung
Dipl.-Ing. (FH) J. Flacke

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
Info@pbkoch.de

Stand
14.05.2008