



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. GI 03/11

Gebiet: „Professoreneck - Mitte“

Textliche Festsetzungen

Leitung: **Stadtplanungsamt Gießen**

Bearbeitung: **Planungsbüro Holger Fischer**
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden
Tel.: 06403 9537 0, Fax. 06403 9537 30

Satzungsbeschluss

Aufgestellt: 26.09.2008

Entwurf Planstand: 29.10.2008

Geändert zum Satzungsbeschluss: [22.12.2008](#)

Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 08.04.2008 (BGBl. I S. 686), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I S.560), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. S 305), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. I S. 792), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 674), zuletzt geändert am 15.11.2007 (GVBl. I S.757)

2. Textliche Festsetzungen

Teil A

2.1

Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 12 BauGB)

2.1.1.1 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

- Bürogebäude und
- Wohngebäude

einschließlich untergeordneter Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

2.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK_{Geb.}) bzw. Traufhöhen (TH) ist für die Gebäude innerhalb der Rödgener Straße orientierten Baufensters (F 1) 188,50 m ü.NN und für die Gebäude innerhalb des zur Grünberger Straße orientierten Baufensters (F 2) 187,50 m ü.NN (vgl. Plankarte). Technische Aufbauten einschließlich Aufzugaufbau werden nicht hinzugerechnet.

Festgesetzt wird:

- für das Nutzungsgebiet F1 an der Rödgener Straße eine Höhe der Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) von höchstens 11,80 m und eine Traufhöhe (TH) von höchstens 8,5 m.
- für das Nutzungsgebiet F 2 entlang der Grünberger Straße eine Höhe der Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) von höchstens 11,50 m und eine Traufhöhe (TH) von höchstens 8,2 m.

Werden die Gebäude mit Flachdächern ausgebildet, so wird bestimmt, dass das zur Rödgener bzw. zur Grünberger Straße orientierte oberste Geschoss um mindestens 2 m zurückgesetzt wird.

Bauliche und sonstige Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Höhen für Nebenanlagen ist 188,50 ü.NN.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

2.1.3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen von Balkonen sowie sonstigen vor die Außenwand vortretenden untergeordneten Bauteilen bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften eingehalten werden und die Bauteile nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen.

2.1.4 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Mindestabstände der HBO (Gebäudeabstandsflächen) dürfen zwischen Gebäuden und Anlagen nach § 6 Abs. 8 HBO unterschritten werden, wenn sie auf einem Grundstück liegen. Soweit der Plan nichts anderes festsetzt, muss die Tiefe der Abstandsfläche mindestens 2,5 m betragen.

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

Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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

2.1.6.1 Die gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (Artenempfehlung unter 3.6).

2.1.6.2 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

Teil B

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

2.2.1 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 bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen berankte Pergolen abzuschirmen.

2.2.2 Einfriedungen (Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Es sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ausnahmsweise ist entlang des Flurstücks Nr. 21/1 die Errichtung einer Mauer mit maximal 1,5 m Höhe zulässig.

Teil C

3 Kennzeichnungen und Hinweise

3.1 Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Stein-geräte, 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.

3.2 Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel unter-suchen zu lassen.

3.3 Schallschutz

In den Bereichen entlang der Grünberger Straße und der Rödgener Straße wurde eine Lärmbelastung oberhalb der anzulegenden Richtwerte festgestellt. Für den Schallschutz sind daher geeignete und ausreichende Vorkehrungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausg. 11/89) – wie z.B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung zu treffen.

3.4 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 'Regenwasser-nutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

3.5 Zum Erhalt der Bäume wird bei der Neuanlage von Stellplätzen auf die Vorschriften der DIN 18920 sowie der RAS-LG4-Richtlinie („Richtlinie zur Anlage von Straßen, Teil: Land-schaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Bau-stellen“) hingewiesen.

3.6 Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 16-18 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Fraxinus excelsior	- Esche		
Juglans regia	- Walnuss		
Prunus avium	- Wildkirsche		
Quercus robur	- Stieleiche		

Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel		
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata			
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Deutzia hybrida	- Deutzie	Syringa vulgaris	- Flieder
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela florida	- Weigelie
		Rosa div. spec.	- Rosen
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Clematis montana		Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		
Parthenocissus tricuspitata „Veitchii“	- Wilder Wein		