



PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §1 - 11 und 16 ff BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

NUTZUNGSCHABLONE	
Art der Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Traufhöhe (max.) / Gebäudehöhe(max.)

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gelten für das gesamte Baugrundstück (Stellungsbereich) und sind nicht gesondert für das Mischgebiet (MI) und das Allgemeine Wohngebiet (WA) nachzuweisen.

- s. Textfestsetzung Nr. A.2.1
- o offene Bauweise
- III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (römische Ziffer)
- III + StG Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer)
- StG Staffelgeschoss (s. Textfestsetzung Nr. A.3.2)

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

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

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

- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 Abs. 3 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (s. Textfestsetzung Nr. A.5.1)
- TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (s. Textfestsetzung Nr. A.5.2)

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

MI	o
0,4	1,2
III - IV	170,5 m ü. NN

WA	o
0,4	1,2
III + StG	GH max. = 171,0 m ü. NN

Maßstab 1:500

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB), BauNutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Umweltschutzgesetz (UwSchG), Wasserhaushaltsgesetz, Hessisches Bauordnung (HBO), Hessisches Wasserrecht (HWG), Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB, § 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)**
 - Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Läden mit einem erheblichen Warensortiment sowie alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betriebe unzulässig.
 - Im Plangebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen 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)

- Ermittlung der Grundflächenzahl**
 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

2.2 Trauf- und Gebäudehöhe

Unter Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.
 Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante zu verstehen. Bei Sattel- und Zeltdächern ist dies der äußere Schnittpunkt der Dachschneke.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 16 und 23 BauNVO)

- Baugrenzen**
 In den Obergeschossen ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von höchstens 10,0 m, bei Balkonen bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von höchstens 13,0 m je Gebäudeaußenwand zulässig.

3.2 Staffelgeschoss

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das oberste Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden und nur zulässig, sofern es kein Vollgeschoss ist. Auf der Nordwest-, Südwest- und Südostseite muss das Staffelgeschoss von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sein.

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Flächen für Stellplätze (St)**
 Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig.

5.2 Fläche für Tiefgaragen (TGa)

Innerhalb der Fläche für Tiefgaragen ist nur die Errichtung einer Tiefgarage einschließlich Fahrradstellplätze und Abstellräume zulässig. Mit Ausnahme des Tiefgaragenzules sind die Anlagen vollständig unterirdisch anzulegen.

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

- Beschränkung der Oberflächenverfestigung**
 Wege und Pkw-Stellplätze dürfen nur in wasserundurchlässiger Weise befestigt werden (z.B. breitflächig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen, Schotter, Rasengrüntereste oder ähnliches), sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

6.2 Gestaltung der Grundstückeinfriedungen

30 % des Baugrundstückes sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 30 % dieser Fläche sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern, vorzugsweise entsprechend der Artliste (s. C.5), zu bepflanzen. Auf der Fläche sind zudem ein Baum erster Ordnung und ein Baum zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können ergründet werden.

6.3 Tiefgaragenbegrünung

Die Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Stellplätze oder Terrassen ausgestattet sind, als Grünfläche anzulegen.
 Die Grünflächen sind außerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Gesenkenflächen mit Kleinsträuchern bis zu einer maximalen Höhe von 100 cm anzulegen oder extensiv mit Stauden oder Gräsern zu begrünen und mit einer durchwurzelbaren Substratschicht in einer Stärke von mindestens 20 cm herzustellen.
 Im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die durchwurzelbare Substratschicht in einer Stärke von mindestens 40 cm herzustellen.

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

Flächen zur Anpflanzung
 Die mit 1 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Nordost- und Südseite des Plangebietes 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.5).
 Die mit 2 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Südwestseite des Plangebietes ist als Gehölzpflanzung mit einer Mindestwuchshöhe von 1,20 m anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sträucher sind mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu pflanzen (geeignete Arten s. C.5).

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

Passive Schallschutzmaßnahmen
 (nach DIN 4109 „Schallschutz Im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Beuth-Verlag GmbH Ausgabe Nov. 1989, Berlin)

- Die Außenbauteile von Wohnungen einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen - im Mischgebiet auf der rückwärtigen Gebäudesseite (SSO) ein bewertetes Luftschalldämmmaß R_{w, res} von mind. 35 dB, ansonsten von mind. 30 dB und - im nördlichen Bauteil des allgemeinen Wohngebietes außer auf der rückwärtigen Gebäudesseite (SSO) ein bewertetes Luftschalldämmmaß R_{w, res} von mind. 35 dB aufweisen.
- Die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen einschließlich der Fenster müssen im Mischgebiet auf der rückwärtigen Gebäudesseite (SSO) ein bewertetes Luftschalldämmmaß R_{w, res} von mind. 30 dB, auf der nordnordwestlichen Gebäudesseite von 30 dB, ansonsten von mind. 45 dB aufweisen.
- Außenbauteile einschließlich Fenster mit geringeren Luftschalldämmmaßen sind zulässig, wenn gutachterlich entsprechend geringere Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

TEXTFESTSETZUNGEN

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 81 HBO

1. DACHGESTALTUNG

- Dachform und Dachneigung**
 Im MI sind mit Ausnahme von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nur gleichgeneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° (alte Teilung) zulässig.
 Im WA sind mit Ausnahme von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nur Walmd-, Sattel- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von maximal 20° (alte Teilung) zulässig.
 Wird im MI und WA die Dachneigung von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf diese höchstens 5° (alte Teilung) betragen.

1.2 Dachaufbauten

Haustechnische Aufbauten auf den geneigten Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 0,6 m zulässig und müssen gegenüber der Außenkante der Dachfläche alleseitig um mindestens 1,5 m zurückgesetzt werden.

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Dachhaut zulässig und müssen mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von den Außenkanten der Dachfläche abgerückt werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern sind unzulässig.

1.3 Dachdeckung

Stark reflektierende Materialien, außer Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, sind unzulässig.

2. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

An der südwestlichen Grundstücksgrenze sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Zäunanlagen sind mit heimischen Laubbüchsen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

3. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

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

4. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen innerhalb des WA sind nicht zulässig.

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 Erarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDStDG).

2. Werbeanlagen

Entlang der Südanlage gilt die Werbeanlagenverordnung (WAV) der Stadt Gießen in der Fassung vom 30.08.2001, bekanntgemacht am 14.09.2001.

3. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll gem. § 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen; ansonsten ist es ordnungsgemäß zu versickern, zu versickern oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 35 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

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

4. Kampfmittelbelastung

Der Plangebungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom 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 bodenmechanischen Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechende Sondierung verpflichtet.

5. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Bäume 1. Ordnung:	(Spitzahorn)	Bäume 2. Ordnung:	(Feldahorn)
Acer platanoides	(Bergahorn)	Acer campestre	(Sandbirke)
Fagus sylvatica	(Buche)	Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fraxinus excelsior	(Eiche)	Prunus avium	(Vogelkirsche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)	Salix caprea	(Salweide)
Quercus robur	(Stieleiche)	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Tilia cordata	(Winterlinde)	Ulmus carpiniifolia	(Feldulme)
Ulmus glabra	(Bergulme)		

Sträucher:	(Hartfrießel)	Kletterpflanzen:	(Clematis spec.)
Cornus sanguinea	(Haseel)	Waldrebe	(Hedera helix)
Corylus avellana	(Weißdorn)	Efeu	(Humulus lupulus)
Crataegus spec.	(Pfaffenhütchen)	Kletter-Kletterich	(Lonicera spec.)
Euonymus europaeus	(Gemeiner Liguster)	(Rote Heckenkirsche)	(Polygonum subaerifolium)
Ligustrum vulgare	(Alpen-Johannisbeere)	Wildrebe	(Parthenocissus spec.)
Lonicera xylosteum	(Hainbuche)	Weinrebe	(Vitis vinifera)
Ribes alpinum	(Schwarzer Holunder)	Blauregen	(Wisteria sinensis)
Carpinus betulus	(Wolliger Schneeball)		
Sambucus nigra	(Hainbuche)		
Viburnum lantana	(Hainbuche)		
Carpinus betulus	(Hainbuche)		

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 24.03.2011 GIESSEN, DEN 16.12.2011 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DIE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 28.03.2011 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN 16.12.2011 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister
---	--

UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT ÜBER DIE PLANUNGSZEILE: 28.03.2011 BIS 08.04.2011 DURCH AUSLEGUNG DER PLANUNTERLAGEN GIESSEN, DEN 16.12.2011 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 13.08.2011 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN 16.12.2011 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister
---	--

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 13.08.2011 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN 16.12.2011 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 23.08.2011 BIS EINSCHLIESSLICH 23.09.2011 DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN 16.12.2011 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister
--	--

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 23.08.2011 BIS EINSCHLIESSLICH 23.09.2011 DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN 16.12.2011 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.12.2011 GIESSEN, DEN 16.12.2011 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister
--	---

AUSGEFERTIGT AM 16.12.2011 GIESSEN, DEN 16.12.2011 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister	DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 17.12.2011 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT 17.12.2011 GIESSEN, DEN 16.12.2011 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister
--	---



M. 1 : 500
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/33



Bebauungsplan
 Nr. GI 01/33
 Gebiet: "Südanlage 16"
 VEP

Das Plangebiet umfasst das gesamte Grundstück Südanlage 16, Flur 1 Fl.-Nr. 29.

Datum	Erstellung / Änderung
21.02.2011	J Erstellung
21.02.2011	nd Anweisungen
03.08.2011	nd FB neu
16.08.2011	nd Anpassung WA und MI, Baugrenzen, GH, Pflanzstellen

geprüft: 07.10.2011, E. K. Dateiname: bglisu2d2.dwg
 Blattgröße: 114 cm x 67 cm erstellt mit: StadtCAD 11
 Stand: 04.2011 basierend auf: AutoCAD Map 3D 2011

Planungsbüro Koch
 Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner
 Alte Chaussee 4, 35614 Alar
 www.zbkoch.de
 Tel. 0 64 43 90 04-0
 Fax 0 64 43 90 04-34
 info@zbkoch.de

Planungsziele:
 • Städtebau
 • Freiraum
 • Landschaft
 • Straßen- und Tiefbau

Planungsbeteiligung:
 Dipl.-Ing. (FH) J. Fläcker
 Dipl.-Geogr. E. Krüger

Stand:
 07.10.2011