

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die Baunutzungsverordnung von 1968, sofern andere planerische Festsetzungen dem nicht entgegenstehen. In den freistehenden Einfamilien-, Reihen- und Gruppenhäusern sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (=Gebiete WA I u. II).

In den mit WA (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesenen Bauflächen werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3.2; 3.3; 3.4; 3.5 und 3.6 BauNVO ausgeschlossen.

Die Zahl der Pkw-Einstellplätze richtet sich nach den entsprechenden Richtlinien bzw. den Empfehlungen des Landes Hessen. Bei einer Ausnutzung von GFZ größer als 0,7 sollen die darüber hinausgehenden Einstellplätze in Unterflurgaragen untergebracht werden.

Für die Gestaltung gelten die entsprechenden Festsetzungen für das Gebiet.

Erweiterte offene Bauweise

Es gelten die Vorschriften über die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 100 m Länge zulässig sind.

Sonderbaugebiet Universität (SO U)

Universitätsbaugebiete dienen der Unterbringung der Universitäts-, Hochschul- und sonstiger Anstalts- und Klinikbauten.

Zulässig sind:

Gebäude für Forschung und Lehre im weitesten Sinne, Institutsgebäude, dazugehörige Werkstätten, Verwaltungsgebäude, Krankenhäuser, Klinikbauten, Bibliotheken, Gemeinschaftsgebäude und alle zur Versorgung dieser Gebäude notwendigen Versorgungsanlagen sowie Hausmeisterwohnungen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnbauten für Beschäftigte, insbesondere Schwesternwohnhäuser und Studentenwohnhäuser.

Baugestaltung und Bindung für Bepflanzung:

Es ist eine kubische Bauform zu wählen; die Baukörper sind mit Flachdach (mit Kieseinschüttung oder Bepflanzung) zu errichten. Dachüberstände sind nur bei eingeschossigen Bauteilen zulässig.

Später am Mauerwerk montierte Witterungsschutzblenden an Hauseingängen, Loggien sowie Balkonen sind nicht zulässig. Die Planung der Gebäude muss den nachträglichen Einbau solcher Witterungsblenden entbehrlich machen.

Die Hauseingänge sollen nicht mehr als 50 cm über dem Gelände liegen. Die Außenflächen der Baukörper sind – außer im Mischgebiet – einheitlich weiß auszuführen. Örtlich betonierte Bauteile und Holzteile können farbig behandelt werden. Die Gebäude und Sichtschutzwände sind gruppenweise in einheitlichem Material bzw. in gleicher Struktur auszuführen.

Überirdische Gemeinschafts-Einstellplätze müssen mit einem 1,50 m breiten Pflanzstreifen umgeben sein. Zwischen den einzelnen Standreihen sind Pflanzstreifen anzulegen (siehe Skizze).

Als Ausnahme können gruppenweise Abweichungen von einzelnen gestalterischen Festsetzungen zugelassen werden.

Mehrfamilienhäuser:

Die Müllbehälterplätze müssen so angeordnet werden, dass sie einerseits für Transportfahrzeuge leicht zugänglich sind und andererseits von außen nicht eingesehen werden

können. Zuständig sind hier leicht sind hier Sichtschutzwände bis zu 2 m Höhe aus Mauerwerk, Holzbohlen oder Beton, die abgepflanzt werden sollen. Sie sind im Flächengestaltungsplan darzustellen.

Bei Einplanung von Wohnungen im Erdgeschoss können Wandscheiben als Sichtschutzwände ebenso wie bei den Einfamilienhäusern eingebaut werden.

Die Grundstücke dürfen weder untereinander noch zur öffentlichen Fläche hin durch Zäune getrennt werden. Abpflanzungen sind gestattet.

Familienheime:

Müllbehälter sind nicht sichtbar, d. h. in einheitlichen Müllschränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen. Im Übrigen ist die Satzung der Müllabfuhr zu beachten. Als Einfriedungen dürfen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen nur 80 cm hohe mit grauem Kunststoff überzogene Drahtzäune ohne Sockel errichtet werden. Die unmittelbar angrenzenden Flächen sind so abzupflanzen, dass die Zäune einwachsen. Außerdem sind Hecken in gleicher Höhe zulässig. Ferner können 2 m hohe Wandscheiben als Sichtschutz aus Mauerwerk, Holzbohlen oder Beton errichtet werden, wenn zwischen ihnen und der öffentlichen Fläche ein mindestens 1,50 m breiter Pflanzstreifen angelegt wird. Ebenfalls sind diese Sichtschutzwände zwischen Nachbargrundstücken zulässig.

In den rückwärtigen Grundstücksteilen sind Zäune (grau bzw. mit grauem Kunststoff überzogen) bis zu 1,30 m Höhe zwischen den einzelnen Parzellen zulässig.

Aufhebung ortsrechtlicher Vorschriften

Bestehende ortsrechtliche Vorschriften, deren Gegenstände in diesem Plan geregelt sind oder die ihm widersprechen, treten mit seinem Inkrafttreten für seinen räumlichen Geltungsbereich außer Kraft.

Es treten insbesondere außer Kraft:

- a) Der Bebauungsplan für das Gebiet zwischen Aulweg und Wartweg, festgestellt am 08.05.1909 sowie dessen 4. und 6. Änderung, festgestellt am 19.05.1959 bzw. 04.01.1961.
- b) Die Abschnitte 1, 2, 3, und 5 der Bausatzung der Universitätsstadt Gießen vom 05.07.1960, soweit sie nach § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan weitergelten.