

BEBAUUNGSPLAN GI 01/26 „Südanlage/Bismarckstraße“

TEXTFESTSETZUNGEN

Stand: 22.03.2018

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	Grundflächenzahl*
Zulässige Dachformen**	Geschossflächenzahl

Änderungen gegenüber dem in 2017 offengelegten Entwurf sind blau gerahmt.

* siehe Textfestsetzung A 2.1

** SD = Satteldach, WD = Walmdach, MD = Mansarddach, PD = Pyramidendach, FD = Flachdach
(siehe Textfestsetzung B 1.1)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sowie städtische Abwassersatzung, Werbeanlagensatzung, Stellplatzsatzung und Baumförderungssatzung in der jeweils anzuwendenden gültigen Fassung (siehe Begründung).

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO und §§ 4, 6 und 11 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Mischgebiet (MI1 und MI2) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Im MI1, MI2 und WA sind Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment unzulässig.

1.4. Im Sondergebiet „Hochschule“ (SO^H) sind allgemein zulässig:

- Einrichtungen und Gebäude, die der Hochschullehre und ihrer Organisation dienen (z.B. Werkstätten, Ateliers, Arbeits- und Seminarräume, Fachschaftsbüro, Hörsäle, Bibliothek, Büros für Bedienstete der Hochschule, Cafeteria/Pausenraum)
- zugehörige Nebenanlagen in und außerhalb von Gebäuden (z.B. Abstell- und Lagermöglichkeiten, Sanitärräume),
- Stellplätze und Garagen für PKW, Tiefgaragen
- und Abstellanlagen für Fahrräder

Nicht zu den oben genannten zulässigen Nutzungen gehören Mensa und studentisches Wohnen.

Hochschulnahe Einrichtungen (z.B. Forschung und Entwicklung, Fortbildungseinrichtungen für Hochschulabsolventen) können zugelassen werden, wenn sie den oben genannten zulässigen Nutzungen größtmäßig untergeordnet sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 14, 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Ermittlung der Grundflächen

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die privaten Grünflächen zu der maßgeblichen Fläche des Baugrundstückes einzubeziehen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) des SO^H gilt für das gesamte Sondergebiet und ist nicht gesondert für die einzelnen Baugrundstücke nachzuweisen.

2.2 Abweichung von der Grundflächenzahl

Im MI1, MI2 und SO^H darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Im WA darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn für den über eine GRZ von 0,6 hinausgehenden Flächenanteil eine Dachbegrünung in jeweils zweifacher Größe dieses Anteils nachgewiesen wird.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante (First), bei Flachdächern (bis zu 5° Dachneigung alte Teilung) der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung.

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist jeweils die mittlere Höhe der vorhandenen gebäudeseitigen Kante des Gehwegs vor dem Baugrundstück.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 14 u. 23 BauNVO)

3.1 Baulinien und Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen zum Zwecke der nachträglichen Wärmedämmung ist bis zu einer Tiefe von 0,30 m zulässig.

In den Obergeschossen ist eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als die Hälfte der jeweils betroffenen Fassade einnimmt. Bei Balkonen kann aus Gründen des Denkmalschutzes hiervon abweichend ein höheres Maß zugelassen werden.

Von der Baulinie kann zudem abgewichen werden, wenn die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände eingehalten werden.

3.2 Nebenanlagen

Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 30 m² pro Baugrundstück und eine Höhe von jeweils 2,5 m nicht überschreiten.

3.3 Firstrichtung

Sofern in der Planzeichnung keine Firstrichtung vorgegeben wird, sind Hauptanlagen mit geneigten Dächern traufständig zur jeweils erschließenden Straße auszurichten.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Höhenlage von Tiefgaragen

Mit Ausnahme eines Aufzugs sowie Aufgangs und des Zufahrtbereiches sind Tiefgaragen vollständig unterirdisch anzulegen.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Oberkante der Tiefgarage gegenüber dem natürlichen Gelände dort zugelassen werden, wo ein natürlicher Geländeversatz von mindestens 1,0 m die Tiefgarage teilweise freilegen würde.

4.2 Flächen für Garagengebäude

Im M11, M12, SO^H und WA sind oberirdische Garagengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Zu- und Einfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Garagengebäude dürfen maximal eingeschossig sein und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Oberhalb des Garagengeschosses ist die Anlage von nicht überdachten Stellplätzen zulässig.

5. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 Private Grünflächen „Korridorgrün“

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Korridorgrün“ sind gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Offene Einfriedungen und Hecken aus heimischen Gehölzen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Korridorgrün“ innerhalb des Sondergebietes ist als Überstauraum für Niederschlagswasser auszubilden.

5.2 Private Grünflächen „Vorgarten“

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vorgarten“ ist je ein klein- oder schmal-kroniger Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen (Empfohlene Arten siehe Hinweis C 8).

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

6.1 Beschränkung der Oberflächenversiegelung

Stellplätze, Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Garagenzufahrten und Terrassen, auf denen keine wasser-gefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. breittüchtig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine). Davon ausgenommen sind Flächen, die mit Tiefgaragen unterbaut sind und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, sofern nachgewiesen wird, dass eine versickerungsfähige Ausführung aus statischen Gründen ausgeschlossen werden muss.

6.2 Begrünung von Gebäuden

Flachdächer (bis zu 5° Dachneigung alte Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden, auf mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke muss 10 cm betragen; der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3 betragen.

6.3 Artenschutz bei Baumfällungen

Im gesamten Plangebiet sind bei einer Fällung von Bäumen, die in der Bestandsbewertung als hoch oder sehr hoch eingestuft wurden, pro gefällttem Baum 2 Nistkästen für Brutvögel und 1 Fledermaus-kasten in der Nähe des ehemaligen Baumstandortes aufzuhängen

7. PFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Grünkorridor im Blockinnenbereich

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist pro 150 m² ein großkroniger Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen (Empfohlene Arten siehe Hinweis C 8). Die innerhalb dieser Fläche festgesetzten Bäume zum Anpflanzen und zum Erhalt werden angerechnet.

Die innerhalb dieser Fläche liegenden Grundstücksteile sind jeweils zu mindestens 20 % zu begrünen. Die Anlage von oberirdischen Stellplätzen und unterirdischen Tiefgaragen ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig, wenn die Stellplätze offenerporig mit begrünbaren Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasenwaben) und Rückhaltesystemen (z.B. Wurzelkammersysteme) gestaltet werden und für die Tiefgaragen die Vorgaben gemäß Festsetzung A 7.2 eingehalten werden.

7.2 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragendächer sind zu begrünen, Ausnahmeweise können Tiefgaragendächer zu 50 % ihrer Gesamtfläche Erschließungsfunktionen übernehmen oder als Stellplätze oder Terrassen ausgestaltet werden,. Die Bodensubstrathöhe muss mindestens 30 cm betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Bodensubstrathöhe mindestens 60 cm betragen.

7.3 Begrünung der Grundstücksflächen

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die „privaten Grünflächen“ sind hierauf anzurechnen. Dachbegrünungen, begrünte Tiefgaragenflächen und Stellplatzflächen, die offenporig mit begrünbaren Oberflächenbefestigungen und Rückhaltesystemen gestaltet sind, können mit bis zu 50% ihrer Fläche auf den zu begrünenden Grundstücksflächenanteil angerechnet werden.

7.4 Erhaltung von Einzelbäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

In den gemäß folgender Abbildung als Lärmpegelbereiche III bis V festgelegten Bereichen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rolladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen.

Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen muss innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Mindestwerte des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes erreichen:

- Wohnnutzung: Lärmpegelbereich III erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
- Lärmpegelbereich IV erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
- Lärmpegelbereich V erf. $R'_{w,res} = 45$ dB
- Büronutzung: Lärmpegelbereich III erf. $R'_{w,res} = 30$ dB
- Lärmpegelbereich IV erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
- Lärmpegelbereich V erf. $R'_{w,res} = 40$ dB

Für die Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV und V ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen.

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

Grundsatz:

Die Textfestsetzungen B 1 und 2 gelten für das MI1, MI2 und SO^H nur soweit, wie es die denkmalschutzrechtlichen Belange und Gestaltungsvorgaben der dort stehenden Einzeldenkmale zulassen.

1. DACHGESTALTUNG (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 HBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Im MI1 sind, mit Ausnahme von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten, nur gleichseitig geneigte Satteldächer und Walmdächer oder Flachdächer zulässig. Sattel- und Walmdächer dürfen eine Neigung von 30° bis 45° (alte Teilung) aufweisen, Flachdächer eine Neigung von höchstens 5° (alte Teilung). Gleiches gilt für das MI2. Hier sind zusätzlich Mansarddächer zulässig.

Im SO^H sind, mit Ausnahme von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten, nur gleichseitig geneigte Satteldächer, Walmdächer und Pyramidendächer oder Flachdächer zulässig. Sattel-, Walm- und Pyramidendächer dürfen eine Neigung von 30° bis 45° (alte Teilung) aufweisen, Flachdächer eine Neigung von höchstens 5° (alte Teilung).

Einseitig geneigte Pultdächer sind bei baulichen Hauptanlagen im gesamten Plangebiet unzulässig.

Wird die Dachneigung von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf sie höchstens 5° (alte Teilung) betragen.

1.2 Dachaufbauten

Die Breite von Dachgauben und sonstigen Aufbauten darf insgesamt höchstens die Hälfte der Trauflänge der jeweils betroffenen Dachfläche betragen.

Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen und untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Lichtschächte und -aufbauten, Treppenräume oder Lüftungsanlagen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 2,0 m zulässig, müssen um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden und dürfen insgesamt höchstens 20 % der Dachfläche einnehmen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf geneigten Dächern nur zulässig, wenn sie in die Dachhaut integriert oder direkt über der Dachhaut in gleicher Neigung wie das Dach angebracht werden. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind auf geneigten Dächern unzulässig. Auf Flachdächern mit einer Neigung von höchstens 5° sind auch schräg aufgeständerte Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Dachhaut zulässig, wenn sie ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade des darunter liegenden Geschosses abgerückt werden.

1.3 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen, rotbraunen oder schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Mit Ausnahme von Solaranlagen dürfen keine glänzenden oder stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

1.4 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse müssen von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 1,0 m zurückgesetzt sein.

2. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

An den der Straße zugewandten Grundstücksseiten sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Mauern bis 0,5 m Höhe, Zäunen oder Hecken aus heimischen Gehölzen bis 1,2 m Höhe zulässig. Im Bereich der Einzelkulturdenkmale dürfen denkmalgeschützte Zaunanlagen und deren Replikat abweichend eine Höhe von bis zu 1,8 m (inkl. Sockel) aufweisen.

3. LAGERFLÄCHEN, ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Lagerflächen, bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind. Die Abschirmungen sind aus heimischen Pflanzen herzustellen oder mit solchen zu bepflanzen.

4. WERBEANLAGEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 7 HBO)

Entlang der Südanlage wird auf die Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen in der Fassung vom 30.08.2001 verwiesen. In den übrigen Bereichen gilt:

4.1 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung auf den der Straße zugewandten Gebäudeseiten

angebracht werden. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen oder in Form einer Sammel-Werbeanlage zulässig.

- 4.2** An der Lonystraße sind Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses, an der Südanlage und Bismarckstraße nur unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5 m über der Straßenoberfläche (Gehweghinterkante) zulässig.
- 4.3** Werbeanlagen sind nur unbeleuchtet oder in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist. Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in greller Farbgebung sind unzulässig.
- 4.4** 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 0,6 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.
- 4.5** Das Aufstellen oder Anbringen von Werbefahnen ist nicht zulässig.

C. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage IX „Universitätsviertel“. Hier bedürfen alle baulichen Maßnahmen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden. Die Gebäude Südanlage 7, 7A, 8 und 9, Bismarckstraße 2 und 4 sowie Lonystraße 7 sind denkmalgeschützte Einzelkulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Alle baulichen Maßnahmen an Denkmalen bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

2. Kampfmittelbelastung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 5,0 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 bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden systematischen Untersuchung (Sondierung auf Kampfmittel) verpflichtet. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich.

3. Altlasten

Bei Baumaßnahmen auf der gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche sollten im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen sowie gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt beteiligt werden. Innerhalb der besagten Fläche sollten ferner sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen gutachterlich überwacht und dokumentiert werden. Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Im gesamten Plangebiet sollten bei anfallendem Erdaushub bei organoleptischen Auffälligkeiten die Vorgaben der „Gemeinsamen Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen“ (Staatsanzeiger 41/2002, S. 3884) berücksichtigt werden.

4. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll gem. § 37 Abs. 4 S. 1 HWG verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Bedenken nicht entgegenstehen. Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) i.V.m. § 37 Abs. 4 S. 2 HWG ist das von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließende Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 errichtete Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Ansonsten soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage ist gem. § 11 Abs. 4 der Abwassersatzung unzulässig.

5. Artenschutz

Das Roden von Gehölzen aller Art und ein Abriss von Gebäuden auf dem Grundstück Südanlage 7 (einschließlich der Garagen/Gebäude im rückwärtigen Bereich) sind nur außerhalb der Brutzeiten, d.h. von Oktober bis Februar einschließlich zulässig. Mit den Baumaßnahmen ist erst nach der Brutzeit, d.h. im Zeitraum von August bis Februar einschließlich zu beginnen. Vor Baumfällungen oder einem Abriss von Gebäuden sind die Bäume und Gebäude auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen (Zwergfledermaus) zu kontrollieren und, wenn vorhanden, diese an geeignete Alternativstandorte umzusetzen.

Sofern Gebäude im rückwärtigen Teil des Grundstücks Südanlage 7 (inkl. 7a und b) abgerissen werden, sind Nisthilfen und Fledermauskästen an den neuen Gebäuden und/oder den umgebenden Bestandsgebäuden als Ausgleich aufzuhängen. Im Falle eines vollständigen Abrisses aller Gebäude empfiehlt der Gutachter, dass insgesamt 6 Nistkästen für Mauersegler, 4 für Haussperling, 2 für Hausrotschwanz und 4 Fledermauskästen aufzuhängen sind. Details zur benötigten Anzahl der Kästen sind in Rahmen der Bau- oder Abrissgenehmigung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6. Brandschutz

Für die Brandbekämpfung muss für Gebäude eine ausreichende Wasserversorgung zur Verfügung stehen. Insoweit ist von einer Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min. auszugehen.

7. Passive Schallschutzmaßnahmen

Entsprechend der Ausführungen in den Kapiteln 3.5.2 „Immissionschutz“ und 7 „Lärmschutz“ ist es aufgrund der Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärmimmissionen erforderlich, Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Menschen, die sich in den Gebäuden des Plangebietes aufhalten, vorzusehen. Wegen der exponierten innerstädtischen Lage des Plangebietes und dem Schutz der Einzelkulturdenkmale können hier keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen angewandt werden; es sind nur passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden verträglich.

Für Neubauten sowie bei Umbau und Erneuerung von Bestandsgebäuden im Bebauungsplangebiet werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen:

Südanlage – Vordere Bauzeile

Bei Gebäuden in der vorderen Bauzeile der Südanlage sollten an der straßenzugewandten Fassade (NNW-Fassade) die Außenbauteile einschließlich der Fenster von

- Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie von Unterrichtsräumen und ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,fes}$ (nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989) von mindestens 50 dB,
- Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein $R'_{w,fes}$ von mindestens 45 dB aufweisen.

Bei sonstigen Fassadenteilen (WSW, SSO, ONO-Fassade) innerhalb der Baufenster der vorderen Bauzeile der Südanlage sollten die Außenbauteile einschließlich der Fenster von

- Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie von Unterrichtsräumen und ähnlichem ein $R'_{w,fes}$ von mindestens 45 dB,
- Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein $R'_{w,fes}$ von mindestens 40 dB aufweisen.

Südanlage – Hintere Bauzeile und Bismarckstraße

Bei Gebäuden in der hinteren Bauzeile der Südanlage und entlang der Bismarckstraße sollten die Außenbauteile einschließlich der Fenster von

- Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie von Unterrichtsräumen und ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,fes}$ (nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB,
- Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein $R'_{w,fes}$ von mindestens 40 dB aufweisen.

Lonystraße

Bei Gebäuden entlang der Lonystraße sollten an der straßenzugewandten Fassade (SSO-Fassade) die Außenbauteile einschließlich der Fenster von

- Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie von Unterrichtsräumen und ähnlichem ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,fes}$ (nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB im Erdgeschoss und von mindestens 40 dB in den Obergeschossen,
- Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein $R'_{w,fes}$ von mindestens 40 dB im Erdgeschoss und 35 dB in den Obergeschossen aufweisen.

Bei sonstigen Fassadenteilen (WSW, NNW, ONO-Fassade) innerhalb der Baufenster der Lonystraße sollten die Außenbauteile einschließlich der Fenster von

- Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie von Unterrichtsräumen und ähnlichem ein $R'_{w,fes}$ von mindestens 40 dB im Erdgeschoss und von mindestens 35 dB in den Obergeschossen,
- von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein $R'_{w,fes}$ von mindestens 35 dB im Erdgeschoss und 30 dB in den Obergeschossen aufweisen.

Eine Minderung der empfohlenen Luftschalldämmmaße ist nur dann ratsam, wenn gutachterlich ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird als im Bebauungsplan angenommen (siehe Begründung Kapitel 7). Entsprechende Nachweise sind gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Großkronige Bäume:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Corylus corluna	(Türkische Hasel)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Fraxinus ornus	(Blumenesche)
Ginkgo biloba	(Ginkgobaum)
Liquidambar	(Amberbaum)
Platanus acerifolia	(Platane)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Quercus frainetto	(Ungarische Eiche)
Sophora japonica	(Japanischer Schnurbaum)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Tilia tomentosa	(Silberlinde)
Tilia euchlora	(Krimlinde)

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)

Klein- und schmalkronige Bäume:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Malus sylvestris	(Holzapfel)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Pyrus communis	(Birne)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sorbus domestica	(Speierling)
Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)
Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Obstbäume in Sorten	

Kletterpflanzen:

(Clematis spec.)	(Waldrebe)
(Hedera helix)	(Efeu)
(Humulus lupulus)	(Hopfen)
(Lonicera spec.)	(Geißblatt)
(Polygonum aubertii)	(Kletter-Knöterich)
(Parthenocissus spec.)	(Wilder Wein)
(Vitis vinifera)	(Weinrebe)