## PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

SO -H- – Sondergebiete "Hochschule" (§ 11 BauNVO)

**NUTZUNGSSCHABLONE**

| Art der Nutzung | Grundflächenzahl* |
|---|---|
| Zulässige Dachformen** | Geschossflächenzahl |

* siehe Textfestsetzung A 2.1

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

GR 250 – Grundfläche in m²

(III) – Zahl der Vollgeschosse zwingend (römische Ziffer)

III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (römische Ziffer)

GH – Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern

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

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

### 3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

KG – Korridorgrün

VG – Vorgarten

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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)

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

## PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

### 5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO )

## TEXTFESTSETZUNGEN

**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 größenmäßig untergeordnet sind.

## TEXTFESTSETZUNGEN

**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.
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, Tiefgaragen 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, Tiefgaragen 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 Baulinie nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzt und die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände eingehalten werden.

**3.2 Nebenanlagen**

Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten und Stellplätze 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 Zufahrtsbereiches 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 MI1, MI2, $SO^H$ 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.

**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. Ausnahmsweise kann je Grundstück innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Korridorgrün“ ein Fußweg in höchstens 2,5 m Breite zugelassen werden.

## TEXTFESTSETZUNGEN

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“**

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vorgarten“ sind gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der privaten Grünflächen ist je ein klein- oder schmalkroniger Laubbaum fachgerecht gemäß DIN 18916 mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen (Empfohlene Arten siehe Hinweis C 8). Die DIN 18916 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden.
Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

**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 wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind in einer Weise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser bzw. bei nicht versickerungsfähigem Untergrund die Rückhaltung und die Verdunstung von Niederschlägen ermöglicht (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasenwaben). 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 Artenschutzmaßnahmen für Brutvögel und Fledermäuse**

Bei Fällung von Bäumen im gesamten Plangebiet, die in der Bestandsbewertung des landschaftsplanerischen Beitrags zum Bebauungsplan als hoch oder sehr hoch eingestuft wurden, sind pro gefälltem Baum 2 Nistkästen für Brutvögel und 1 Fledermauskasten in der Nähe aufzuhängen.

Bei Abriss der rückwärtigen Gebäude auf dem Grundstück Südanlage 7 sind an den neuen Gebäuden und/oder den umgebenden Bestandgebäuden 6 Nistkästen für Mauersegler, 4 für Haussperlinge, 2 für Hausrotschwanz und 4 Fledermauskästen 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 Grundstückteile sind jeweils zu mindestens 20 % zu begrünen.

Die Anlage von oberirdischen Stellplätzen ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig, wenn die Stellplätze offenporig mit begrünbaren Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasenwaben) und Rückhaltesystemen (z.B. Wurzelkammersysteme) gestaltet werden.
Die Anlage von unterirdischen Tiefgaragen ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig, wenn 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 (z.B. Rasenwaben) und Rückhalte-/Bodenverbesserungssystemen 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 gemäß der „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in ihrer jeweils gültigen Fassung fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und bei Ausfällen zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Straßen/Landschaftspflege Teil 4 - Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (kurz FGSV) zu schützen. Die ZTV-Baumpflege und RAS-LP 4 können im Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen eingesehen werden.

**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 VI festgelegten Bereichen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rolladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 41091 (Schallschutz im Hochbau – Mindestanforderungen, Ausgabe 2018), Abschnitt 7 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
- Lärmpegelbereich VI erf. R'w,res = 50 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
- Lärmpegelbereich VI erf. R'w,res = 45 dB

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

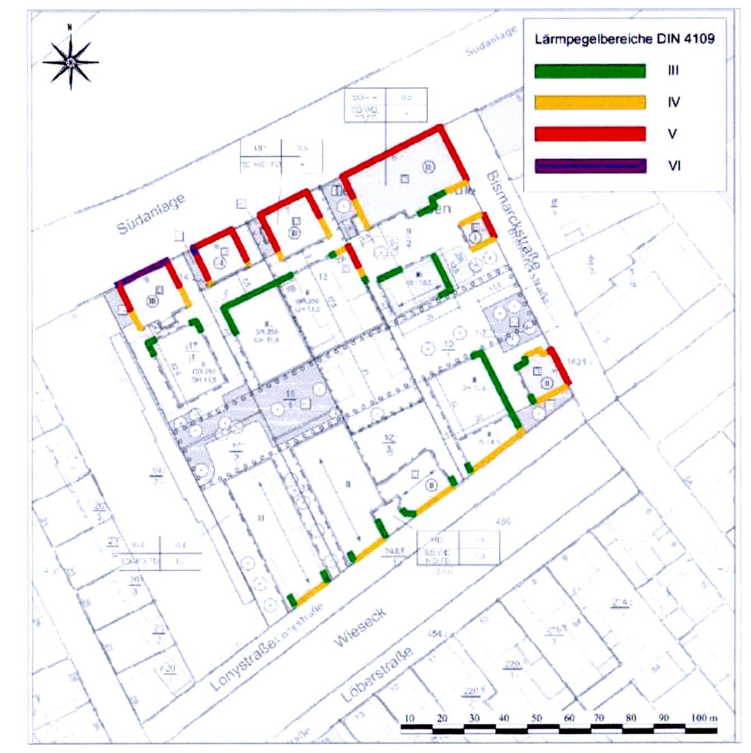



Abb. Lärmpegelbereiche

Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden.

**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.

## TEXTFESTSETZUNGEN

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 Replikate 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 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.

**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. Weitere brandschutztechnische Anforderungen, wie ausreichende Feuerwehrzufahrten, -zugänge und –bewegungsflächen sind im Rahmen der Objektplanungen zu berücksichtigen.

**7. Abfallsatzung**
Bei Bauvorhaben sind die baulichen Voraussetzungen für die Abfall- und Wertstofferfassung in der Stadt Gießen gemäß der städtischen Abfallsatzung zu beachten.

**8. Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze**
Bei Baumpflanzungen ist die DIN 18916 zu beachten.

| Großkronige Bäume: | | Klein- und schmalkronige Bäume: | |
|---|---|---|---|
| Corylus corluna | (Türkische Hasel) | | |
| Fraxinus excelsior | (Esche) | Acer campestre | (Feldahorn) |
| Fraxinus ornus | (Blumenesche) | Crataegus monogyna | (Weißdorn) |
| Ginkgo biloba | (Ginkgobaum) | Malus sylvestris | (Holzapfel) |
| Liquidambar | (Amberbaum) | Prunus padus | (Traubenkirsche) |
| Platanus aceriafolia | (Platane) | Pyrus communis | (Birne) |
| Quercus petraea | (Traubeneiche) | Sorbus aucuparia | (Eberesche) |
| Quercus robur | (Stieleiche) | Sorbus domestica | (Speierling) |
| Quercus frainetto | (Ungarische Eiche) | Sorbus intermedia | (Schwedische Mehlbeere) |
| Sophora japonica | (Japanischer Schnurbaum) | Sorbus torminalis | (Elsbeere) |
| Tilia cordata | (Winterlinde) | Quercus robur “Fastigiata Koster” | (Säuleneiche) |
| Tilia tomentosa | (Silberlinde) | Obstbäume in Sorten | |
| Tilia euchlora | (Krimlinde) | | |

**Hitze- und strahlungstolerante Baumarten (gut geeignet für Stellplätze)**

| | |
|---|---|
| Castanea sativa (Edelkastanie) | Quercus cerris (Zerreiche) |
| Celtis australis (Europäischer Zürgelbaum) | Quercus frainetto (Ungarische Eiche) |
| Celtis occidentalis (Amerikanischer Zürgelbaum) | Quercus hispania |
| Gleditsia triacanthos f. inermis (Gleditschie) | Quercus petraea (Traubeneiche) |
| Koelreuteria paniculata (Blasenesche) | Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum) |
| Platanus x acerifolia (Ahornblättrige Platane) | Zelkova serrata (Japanische Zelkove) |

| Sträucher: | | Kletterpflanzen: | |
|---|---|---|---|
| Cornus sanguinea | (Hartriegel) | (Clematis spec.) | (Waldrebe) |
| Corylus avellana | (Hasel) | (Hedera helix) | (Efeu) |
| Crataegus spec. | (Weißdorn) | (Humulus lupulus) | (Hopfen) |
| Euonymus europaeus | (Pfaffenhütchen) | (Lonicera spec.) | (Geißblatt) |
| Ligustrum vulgare | (Gemeiner Liguster) | (Polygonum aubertii) | (Kletter-Knöterich) |
| Lonicera xylosteum | (Rote Heckenkirsche) | (Parthenocissus spec.) | (Wilder Wein) |
| Ribes alpinum | (Alpen-Johannisbeere) | (Vitis vinifera) | (Weinrebe) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) | | |
| Sambucus nigra | (Schwarzer Holunder) | | |
| Viburnum lantana | (Wolliger Schneeball) | | |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) | | |

| Datum | | Erstellung / Änderung |
|---|---|---|
| 27.04.2017 | sw | Erstellung |
| 28.04.2017 | nd | FS eingefügt |
| 18.05.2017 | sw | Änderungen, Layout umgebaut, FS neu |
| 01.08.2017 | ak | Hinweis 5 ergänzt, FS A 6.2 neu |
| 25.05.2018 | sw | FS und Verfahrensvermerke aktualisiert |
| 14.09.2018 | Co | Verfahrensvermerke aktualisiert |
| 27.11.2018 | Gö | Verfahrensvermerke aktualisiert |

| | | | |
|---|---|---|---|
| geprüft: | 25.05.2018, A.K. / C.K. | Dateiname: | bgis1_2d10.dwg |
| | | Blattgröße: | 113,5 cm x 88,9 cm |
| Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation | | erstellt mit: | StadtCAD 15 |
| Stand: | 12.2016 | basierend auf: | AutoCAD Map 3D 2015 |

## VERFAHRENSVERMERKE

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 12.03.2008
GIESSEN, DEN 27.11.2018 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG** DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 18.03.2017 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 27.11.2018 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeister

**UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** VOM 27.03.2017 BIS 07.04.2017
GIESSEN, DEN 27.11.2018 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeister

**ENTWURFSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 22.06.2017
GIESSEN, DEN 27.11.2018 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG** DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 29.06.2017 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 27.11.2018 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeister

**OFFENLEGUNG** IM ENTWURF UND **BETEILIGUNG** DER BETROFFENEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN IN DER ZEIT VOM 07.08.2017 BIS EINSCHLIESSLICH 08.09.2017 DURCHGEFÜHRT.
GIESSEN, DEN 27.11.2018 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG** DER BESCHRÄNKTEN OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 07.04.2018 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 27.11.2018 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeister

**BESCHRÄNKTE OFFENLEGUNG** IM ENTWURF UND **BETEILIGUNG** DER BETROFFENEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN IN DER ZEIT VOM 09.04.2018 BIS EINSCHLIESSLICH 27.04.2018 DURCHGEFÜHRT.
GIESSEN, DEN 27.11.2018 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeister

**ERNEUTER ENTWURFSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.06.2018
GIESSEN, DEN 27.11.2018 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeister

**BEKANNTMACHUNG** DER BESCHRÄNKTEN OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 23.06.2018 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN, DEN 27.11.2018 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeister

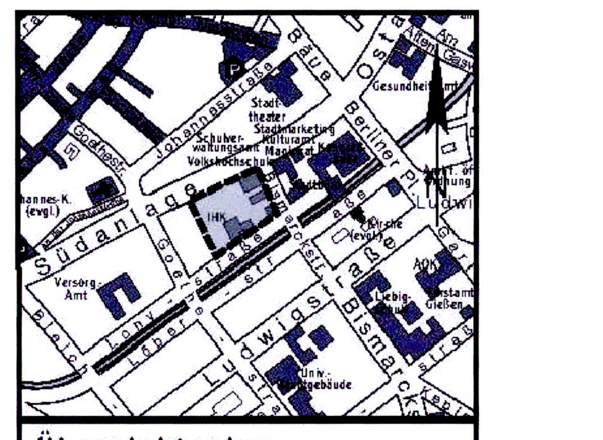
**BESCHRÄNKTE OFFENLEGUNG** IM ENTWURF UND **BETEILIGUNG** DER BETROFFENEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN IN DER ZEIT VOM 25.07.18 BIS EINSCHLIESSLICH 15.08.18 DURCHGEFÜHRT.
GIESSEN, DEN 27.11.2018 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.11.2018
GIESSEN, DEN 27.11.2018 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeister

**AUSGEFERTIGT AM**
GIESSEN, DEN 27.11.2018 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Bürgermeister

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 01.12.2018 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.

RECHTSKRÄFTIG SEIT 01.12.2018




Übersichtsplan
Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 01/26

Gießen

# Bebauungsplan

## Nr. GI 01/26

### Gebiet: "Südanlage/Bismarckstraße"

-Rechtskraft-

PlanungsbüroKoch
Planungsbüro für
• Städtebau • Landschaft
• Freiraum • Straßen- und Tiefbau
Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
www.pbkoch.de
Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
info@pbkoch.de
Planbearbeitung
Dipl.-Geogr. Anja Klein