



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)
 - SO Sondergebiet, Zweckbestimmung: Universität (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
- 0,6 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
 - 0,9 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
 - Geschossfläche als Mindestmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
 - GHmax = 4000 m maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
 - Höhenbezugspunkt (§ 16 Abs. 1 BauNVO) (Zahl als Beispiel)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)**
- a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 Abs. 4 BauNVO)
 - o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Einfahrt
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
- Elektrizität (Transformatorstation)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Private Grünfläche
- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- Erhaltung von Bäumen
 - Anpflanzen von Bäumen (Standortempfehlung)
- Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Kulturdenkmal
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Ga Garagen
 - St Stellplätze
 - Anfangs- / Endpunkt: Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Start- / Endpunkt: Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Sondergebiete zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes der baulichen Nutzung
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
- Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmenbereiche
 - MB1 Maßnahmenbereiche
 - MB2 Hier werden zusätzliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.



Textliche Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
 - 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)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I S. 1885)
 - §§ 5, 61 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.04.2005 (GBl. I S. 142), zuletzt geändert am 17.10.2005 (GBl. I S. 674)
 - Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GBl. I S. 692)
 - Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HNatSchG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GBl. I S. 1145), zuletzt geändert am 29.11.2005 (GBl. I S. 789)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 08.05.2005 (GBl. I S. 305)
- A. Festsetzungen zur baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
- I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und 6 BauNVO)**
- Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO)**
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Sondergebiet „Universität“ SO (§ 11 BauNVO)**
Das Sondergebiet „Universität“ dient der Unterbringung von Einrichtungen der Universität. Zulässig sind:
- Einrichtungen und Anlagen der Forschung und Lehre,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, die auch der Forschung und Lehre dienen und im betrieblichen Zusammenhang mit der Universitätsklinik stehen,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Labor- und Werkstattgebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Einrichtungen und Unternehmen mit Schwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung (private Forschungseinrichtungen),
- ein Parkgebäude.
- II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)**
In dem mit WA 1 bezeichneten Baugebiet darf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise überschritten werden, wenn Grund- und Geschossflächenzahl eingehalten werden.
 - Maximal zulässige Gebäudehöhen**
Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen u. Ä. bleiben unberücksichtigt.
 - Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)**
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- III. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO)**
Für Grundstücke, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits geteilt waren, ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 5,00 m zulässig.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen, Veranden und Außenporenen oder regenerative Energieversorgungssysteme ist ausnahmsweise zulässig, wenn ein Abstand zur Grundstücksgrenze von 2,00 m eingehalten wird.
- IV. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**
Auf den mit abweichender Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO (offene Bauweise) mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig. Innerhalb der Maßnahmenbereiche (MB1 und MB2) dürfen die Gebäude eine Länge von 80 m nicht überschreiten.
- V. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
Die Baugrundstücke müssen mindestens 840 m² in dem mit WA 1 und 540 m² in dem mit WA 2 bezeichneten Baugebiet betragen.
- VI. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
Garagen sind nur innerhalb der mit „Ga/St“ Stellplätze nur innerhalb der mit „Ga/St“ und „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Weiterhin sind Garagen und Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Innerhalb der in den Maßnahmenbereichen (MB1 und MB2) gekennzeichneten Flächen für Stellplätze sind nur auf maximal 60 % der Fläche Stellplätze zulässig. Die restlichen Flächen sind zu begrünen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. IX. 2.)
- VII. Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Zwischen den beiden als Gehrecht gekennzeichneten Endpunkten ist eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten, welche die kürzeste Verbindung zwischen diesen Punkten ermöglicht.
Zwischen den beiden als Geh- und Fahrrecht gekennzeichneten Endpunkten ist eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer innerhalb des Sondergebietes zu belasten, welche die kürzeste Verbindung zwischen diesen Punkten ermöglicht.

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

- Oberflächenbefestigung**
Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind Stellplätze in wasserdrückeriger Bauweise zu befestigen. Dies gilt nicht, wenn das anfallende Niederschlagswasser in angrenzende Grünflächen versickert wird.
- IX. Flächen zum Anpflanzen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- Grundstücksfreiheiten**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 40 % und im Sondergebiet „Universität“ mindestens 20 % der Grundstücksflächen (ohne Anrechnung der privaten Grünfläche) zu begrünen.
 - Anpflanzen von Bäumen**
Die innerhalb der Maßnahmenbereiche (MB1 und MB2) festgesetzten Bäume sind mindestens in der festgesetzten Anzahl zu pflanzen. Von den vorgeschlagenen Standorten kann in der Längsachse abgewichen werden.
- B. Baurechtsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**
- I. Gestaltung von Sichtschutzanlagen (§ 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)**
Standflächen für Abfallbehälter sind vor Einsichtnahme von öffentlichen Verkehrsflächen mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen abzuschirmen.
- II. Wärmeversorgung (§ 81 Abs. 2 HBO)**
Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes „Universität“ wird die Nutzung von Fernwärme vorgeschrieben.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bei einzelnen Bauvorhaben im Vergleich zur Fernwärme geringere Emissionen und ein niedrigerer Primärenergieverbrauch (z.B. bei „Passivhäusern“) nachgewiesen werden.
Die Pflicht gilt nicht für zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits vorhandene oder genehmigte bauliche Anlagen mit anderen Heizungsarten.
- C. Wasserrechtliche Festsetzungen gemäß § 42 Abs. 3 HWG**
Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünungen ist zu sammeln und über eine Regenwasserzunutzungsanlage einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen oder in geeigneten Fällen zu versickern.
Das Auffangvolumen der Regenwasserzunutzungsanlage ist mit maximal 25 l projizierter Dachfläche zu berechnen.
- D. Hinweise und Empfehlungen**
- I. Schallschutzmaßnahmen**
Für das Plangebiet wurden nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise; Ausgabe 1999) Lärmpegelbereiche ermittelt (siehe Kapitel 5.4 in der Begründung zum Bebauungsplan).
Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen bei Neu- und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Nach DIN 4109 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtschlafraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) und direkt zum Außenraum orientiert sind, wird zusätzlich der Einbau schalldämmender Lüftungselemente erforderlich.
- II. Denkmalschutz**
- Kulturdenkmäler / Umgebungsschutz (§ 2 und § 16 DenkmalschG)**
Bei schutzwürdigen Kulturdenkmälern nach § 2 Abs. 1 DenkmalschG ist § 16 DenkmalschG (Gestaltungsfördernde Maßnahmen) zu beachten. Danach bedürfen Änderungen und Maßnahmen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.
Das Errichten, Verändern oder Beseitigen von Anlagen in der Umgebung des Kulturdenkmals „Schubertstraße 60 (Adlerort)“, bedarf ebenfalls der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.
 - Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, z.B. Scherben, Steinperle, Siedelreste, bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie und Paläontologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Ernährung des Fundes zu schützen.
- III. Oberbodensicherung**
Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberböden wird bei allen Baumaßnahmen und bei Veränderungen der Geländegestalt auf DIN 18915 verwiesen.
- IV. Dachbegrünung**
Es wird empfohlen, die flachen und flach geneigten Dachflächen der Hauptbaukörper (flach geneigte Dächer und Putzdächer) bis zu einem Neigungswinkel von < 15° mit einer extensiven Dachbegrünung flächig zu begrünen.
- V. Fassadenbegrünung**
Es wird empfohlen, die Teilflächen der Außenfassaden, die zusammenhängend mehr als 50 m² ungeteilt oder fenster- bzw. türlos sind, mit einer Kletterpflanze je angefangene 5 lfdm Außenwandfläche zu bepflanzen.
- VI. Regenwasserzunutzungsanlagen**
Bei Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der Regenwasserzunutzungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Regenwasserzunutzungsanlagen zu Grunde zu legen (Normreihe DIN 1989).

Verfahrensvermerke

<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.06.2002</p> <p>GIESSEN, DEN 24.04.2007 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Rausch Stadtrat</p>	<p>BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 10.08.2002 IN DER „GIESSENER ALLGEMEINEN“ UND IM „GIESSENER ANZEIGER“</p> <p>GIESSEN, DEN 24.04.2007 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Rausch Stadtrat</p>
<p>BÜRGERBETEILIGUNG A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 30.11.2005 BIS 20.12.2005 B) OFFENTLICHE INFORMATION AM 11.10.2005</p> <p>GIESSEN, DEN 24.04.2007 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Rausch Stadtrat</p>	<p>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE A) SCOPING-TERMIN AM 29.09.2005 B) ZUM VORENTWURF VOM 25.11.2005 BIS 16.12.2005</p> <p>GIESSEN, DEN 24.04.2007 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Rausch Stadtrat</p>
<p>ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 02.02.2006</p> <p>GIESSEN, DEN 24.04.2007 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Rausch Stadtrat</p>	<p>BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 10.02.2006 IN DER „GIESSENER ALLGEMEINEN“ UND IM „GIESSENER ANZEIGER“</p> <p>GIESSEN, DEN 24.04.2007 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Rausch Stadtrat</p>
<p>OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 20.02.2006 BIS EINSCHLÜSSLICH 24.03.2006 DURCHFÜHRT.</p> <p>GIESSEN, DEN 24.04.2007 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Rausch Stadtrat</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 05.07.2006</p> <p>GIESSEN, DEN 24.04.2007 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Rausch Stadtrat</p>
<p>DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 21.04.2007 IN DER „GIESSENER ALLGEMEINEN“ UND IM „GIESSENER ANZEIGER“ BEKANNT GEMACHT</p> <p>RECHTSKRÄFTIG SEIT 21.04.2007</p> <p>GIESSEN, DEN 24.04.2007 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Rausch Stadtrat</p>	

Bebauungsplan GI 04/18 "Seltersberg I"

18. Mai 2006 M 1:1000

(478-12-Erfassung) 2007/2006

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
Telefon (0615)19950-0 Telefax (0615)1995022