

Universitätsstadt Gießen

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan GI 04/18 „Seltersberg I“

Textliche Festsetzungen

Satzung Mai 2006

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Christiane Winter
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaft
Architekten und Städtebauarchitekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

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 durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 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)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, 2002, S. 3830), zuletzt geändert am 25.06.2005 (BGBl. I S. 1865)
- **§§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung** (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 1.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 17.10.2005 (GVBl. I S. 674)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert am 29.11.2005 (GVBl. I S. 769)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I 2005, 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. 5 und 6 BauNVO)

1. Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. 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)

1. 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.

2. 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.

3. 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 Außentreppen 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. § 9 Abs. 2 Nr. 2 und § 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

So weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind Stellplätze in wasser-durchlässiger Bauweise zu befestigen. Dies gilt nicht, wenn das anfallende Niederschlags-wasser in angrenzende Grünflächen versickert wird.

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

1. Grundstücksfreiflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 40 % und im Sondergebiet „Universi-tät“ mindestens 20 % der Grundstücksflächen (ohne Anrechnung der privaten Grünfläche) zu begrünen.

2. Anpflanzen von Bäumen

Die innerhalb der Maßnahmenbereiche (MB1 und MB2) festgesetzten Bäume sind mindes-tens in der festgesetzten Anzahl zu pflanzen. Von den vorgeschlagenen Standorten kann in der Längsachse abgewichen werden.

B. Bauordnungsrechtliche 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 Abfallbehältnisse sind vor Einsichtnahme von öffentlichen Verkehrsflä-chen mit Laubgehölzvorpflanzungen oder Kletterpflanzen abzuschirmen.

II. Wärmeversorgung (§ 81 Abs. 2 HBO)

Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes „Universi-tät“ 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 Regenwassernutzungsanlage einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen oder in geeigneten Fällen zu versickern.

Das Auffangvolumen der Regenwassernutzungsanlage 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 1989) Lärmpegelbereiche ermittelt (siehe Kapitel 5.4 in der Begründung zum Bebauungsplan).

Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den gekennzeichneten Bereichen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm für Wohnungen und Aufenthaltsräume bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Nach DIN 4109 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 einzuhalten. Für Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt im Nachtzeitraum dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) und direkt zum Aulweg orientiert sind, wird zusätzlich der Einbau schallgedämpfter Lüftungselemente erforderlich.

II. Denkmalschutz

1. Kulturdenkmäler / Umgebungsschutz (§ 2 und § 16 DenkmalSchG)

Bei schutzwürdigen Kulturdenkmälern nach § 2 Abs. 1 DenkmalSchG ist § 16 DenkmalSchG (Genehmigungspflichtige 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 (Adlerbau)“, bedarf ebenfalls der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

2. Bodendenkmäler (§ 20 HDSchG)

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, 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 Erhaltung des Fundes zu schützen.

III. Oberbodensicherung

Zur Sicherung und fachgerechten Lagerung von Oberboden 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 Pultdächer) 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 ungegliedert oder fenster- bzw. türlos sind, mit einer Kletterpflanze je angefangene 5 lfdm. Außenwandfläche zu bepflanzen.

VI. Regenwassernutzungsanlagen

Bei Planung, Ausführung, Betrieb und Wartung der Regenwassernutzungsanlage sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik für die Regenwassernutzungsanlagen zu Grunde zu legen (Normreihe DIN 1989).