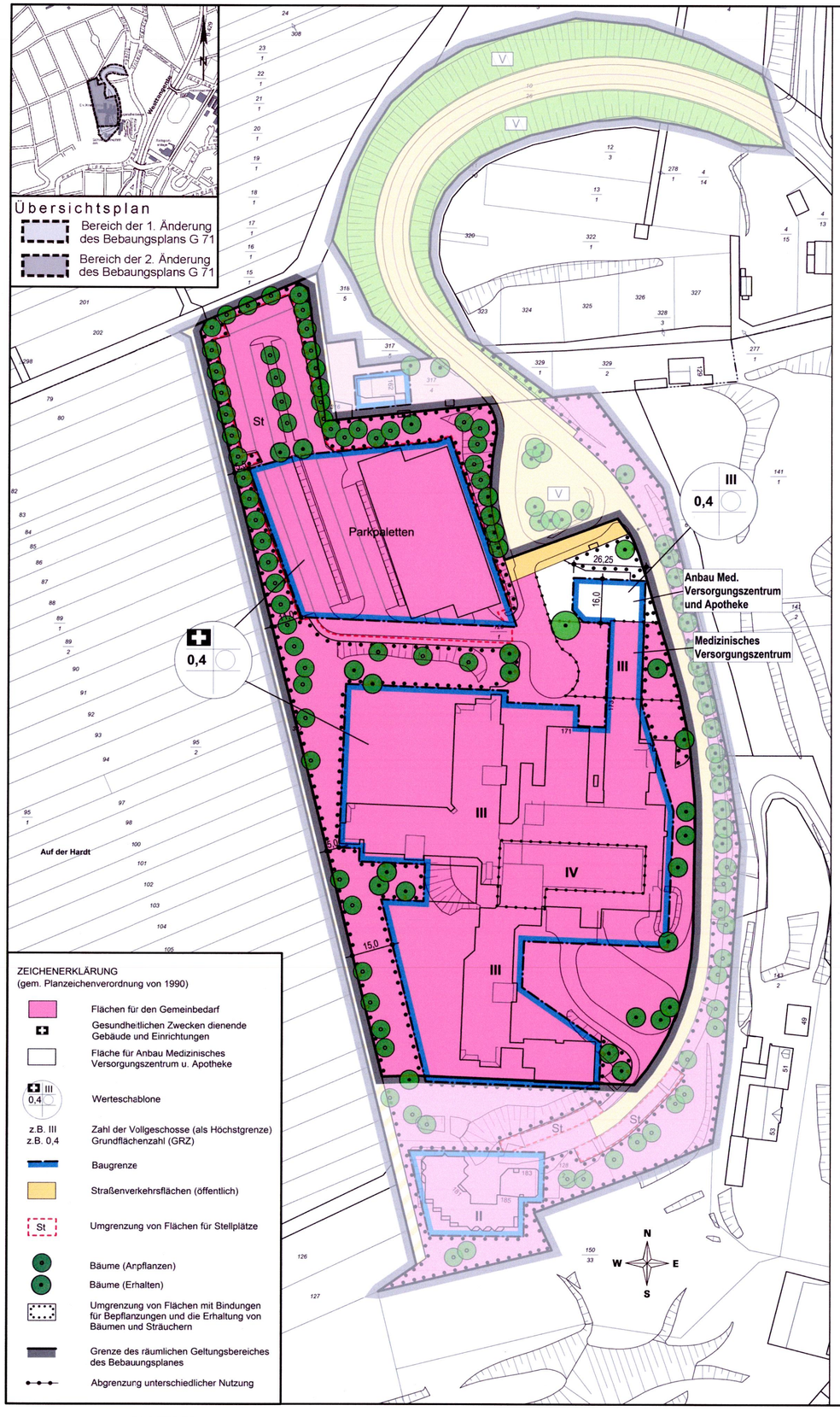

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr.1 u. 4 , 18(1) BauNVO)

1.1 In der gesamten Fläche für Gemeinbedarf beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.

1.2 Auf der Gemeinbedarfsfläche und der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Medizinisches Versorgungszentrum und Apotheke" darf die Höhe der Gebäudeoberkante bei 2-geschossiger Bauweise (jeweils Vollgeschosse) und bei 3-geschossiger Bauweise maximal 202,75 m über NN und bei 4-geschossiger Bauweise maximal 205,75 m über NN betragen. Die Höhe der Parkpaletten darf maximal 4,0 m betragen, gemessen von der Oberfläche der darunter liegenden vorh. Stellplatzbefestigung bis zur Oberkante der Brüstung an der westlichen Seite der jeweiligen Parkpalette.

1.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch technische Anlagen um bis zu 4,00 m überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 10% der Dachaufsichtsfläche in Anspruch nehmen.

2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

2.1 In der Fläche für den Gemeinbedarf ist in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilbereich die Errichtung von Parkpaletten mit maximal 5 (Halb-) Ebenen (inkl. Erdgeschossebene) zulässig.

3 Fläche für Gemeinbedarf - Zweckbestimmung gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

3.1 In dem als „Medizinisches Versorgungszentrum" festgesetzten Teil der Gemeinbedarfsfläche sind ausschließlich Facharztpraxen und sonstige medizinische Dienstleistungen zulässig.

3.2 Auf der Fläche für Gemeinbedarf außerhalb der Teilfläche für das medizinische Versorgungszentrum sind Gebäude und Einrichtungen zulässig, die für die gesundheitliche und klinische Versorgung, die Unterbringung von Patienten und Personal sowie die Verwaltung, Ausbildung und technische Versorgung erforderlich sind.

4 Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)

4.1 Auf der als „Medizinisches Versorgungszentrum und Apotheke" festgesetzten Fläche sind Facharztpraxen und sonstige medizinische Dienstleistungen sowie eine Apotheke mit maximal 200 m² Verkaufsfläche zulässig. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist.

5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1a) BauGB)

5.1 Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten und ggf. durch Neuanpflanzungen von artgleichen Laubbäumen oder von Arten aus der Pflanzliste gem. C) 4) zu ersetzen. Die Großbaumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes sind zu vervollständigen.

5.2 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

5.3 In der Fläche für Gemeinbedarf sind vorhandene Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen nach ihrer Beseitigung an anderer Stelle auf der Fläche für Gemeinbedarf zu ersetzen.

5.4 Für jegliche Baumneupflanzung ist eine mindestens 3 m³ große Pflanzgrube herzustellen.

5.5 Parkpaletten sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen (je Stützpfeiler eine Pflanze).

5.6 Wege, Lagerflächen, Hofflächen, Zufahrten und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Form herzustellen. Eine Befestigung von Wegen und Pkw-Stellplätzen ist daher nur in gepflasterter oder sonstiger wasserdurchlässiger Weise zulässig, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Pkw-Stellplätze sind zudem in Form wasserdurchlässiger und begrünungsfähiger Oberflächenbefestigungssysteme (z.B. Rasenwaben) zu befestigen.

6 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist für die Außenbauteile der Gebäude ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von R'w,res > 35 dB vorzusehen. In den Gebäuden sind Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 81 HBO)

1 Gestaltung von Dächern, Dachaufbauten und Fassaden (§ 81 (1) Nr. 1, 4 u. 5 HBO)

1.1 In der Fläche für Gemeinbedarf sind alle Dachformen bis zu einer maximalen Neigung von 20° (alte Teilung) zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle Dachformen bis zu einer maximalen Neigung von 45° (alte Teilung) zulässig.

1.2 Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

1.3 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

2 Begrünung der baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

2.1 Fensterlose Fassaden ab 3,0 m Breite sind mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzdichte: 1 Pflanze/lfdm.).

2.2 Private und öffentliche Fußwege-/Stellplatzbefestigungen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotter und Kies), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.3 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Diese Flächen sind mindestens zu 20% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Wasserwirtschaftlicher Hinweis

Gemäß § 3 (5) der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von den Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, sowie unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

2 Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinfestsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste, usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 21 (1) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit "Unterer Hardthof". Bauvorhaben im Plangebiet bedürfen daher der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

3 Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

4 Pflanzlisten: Empfehlung für überwiegend anzupflanzende Bäume und Sträucher

Baumarten, die für die trockenen flachgründigen Böden und für kleinen Wurzelraum wegen benachbarter Versiegelung geeignet sind:

Sophora japonica „Regent"	- Japanischer Perlschnurbaum
Gleditsia triacanthos f. inermis	- Gleditische (dornlose Sorte)
Celtis australis	- Europäischer Zürgelbaum
Celtis occidentalis	- Amerikanischer Zürgelbaum
Quercus cerris	- Zerr-Eiche
Quercus petrea	- Trauben-Eiche
Platanus x acerifolia	- Ahornblättrige/Gewöhnliche Platane
Planatus orientalis	- Orientalische Platane

Die Pflanzung gem. DIN 18916 in Verbindung mit den Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der FLL auszuführen, in der Pflanzgrube ist das Substrat durch Oberboden oder FLL- zertifizierte Substrate zu ersetzen, Pflanzgruben für Bäume sind vor der Verfüllung mit Substrat vom Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen abzunehmen, eine Herstellungspflege für 3 Jahre erforderlich.

Sträucher:

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna/oxyacantha	- Ein-/Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Rubus spec.	- Brombeere, Himbeere
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Lonicera caprifolium	- Jelängerjelieber
Parthenocissus tricuspidata/quinquefolia	- Wilder Wein
Vitis vinifera	- Weinrebe
Spalierobst	

5 Artenschutz

Vor dem Abriss und vor der Sanierung von Gebäuden ist zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.06.2016

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 17.02.2018 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.02.2018

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 17.02.2018 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat

OFFENLEGUNG DES ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 27.02.2018 BIS EINSCHLIESSLICH 29.03.2018 DURCHGEFÜHRT

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 27.02.2018 BIS EINSCHLIESSLICH 13.04.2018 DURCHGEFÜHRT

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.06.2018

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat

AUSGEFERTIGT AM 25.06.2018

GIESSEN, DEN
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 04.07.2018 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.

RECHTSKRÄFTIG SEIT 04.07.2018

0 15 30 45 60
Meter

M. 1 : 1.000

Gießen

Bebauungsplan

Nr. Gl 71 2. Änderung

Gebiet: "Östliche Hardt"
Teilgebiet: "Evangelisches Krankenhaus"

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Hn
Gezeichnet: Ge, Co

Stand: Mai. 2018

Aufgestellt: 20.06.2016
Geändert zum Entwurf: 15.02.2018
Geändert zum Satzungsbeschluss:
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand