



PLANZEICHENERKLÄRUNG (gemäß Planzeichenverordnung von 1990)		
<b>Art der baulichen Nutzung</b> SO Sondergebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 18 BauVO	<b>Private Verkehrsflächen</b> § 9 (1), Nr. 11 BauGB	<b>Kataster / Bemaßung</b> Flurstücksnummer Flurstücksgrenze Fahrbahn Böschung Gebäude Bestand Bemaßung
<b>Befristete und bedingte Festsetzungen</b> § 9 (2), Nr. 1 und 2 BauGB Zulässigkeit überbaubarer Grundstücksflächen Baufeld mit bedingter Festsetzung Nummerierung der überbaubaren Grundstücksflächen Baufeldbezeichnung	<b>Grün-Festsetzungen</b> § 9 (1), Nr. 15 und 25 BauGB private Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage Baum (anzupflanzen) Baum (zu erhalten)	<b>Denkmalschutz</b> § 9 (6) BauGB Einzeldenkmal
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 (1), Nr. 1 BauGB Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Maximale Gebäudehöhe	<b>Sonstige Planzeichen</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	
<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> § 9 (1), Nr. 2 BauGB Baulinie Baugrenze		

### RECHTSGRUNDLAGEN und TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Rechtsgrundlagen:**  
 Baugesetzbuch (BauGB), BauNutzungsverordnung (BauNVO), Flächennutzungsverordnung (FlächNVO), Hessisches Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), i. V. m. Wasserschutzgesetz (WWSchG) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung Kapitel 8.1).

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 2 bis 3 und 11 BauNVO, § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB

**1. SO - Sondergebiet**  
 Das Sondergebiet „Uni-Klinik“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen eines Universitätsklinikums (Klinik, Forschung und Lehre).  
 Im Sondergebiet sind zulässig:  
 • Krankenhäuser einschließlich ihrer notwendigen Nebenanlagen,  
 • Anlagen für gesundheitliche Zwecke,  
 • Gebäude und Anlagen für die medizinische Forschung, Lehre und Fortbildung,  
 • betriebliche Sozialeinrichtungen des Universitätsklinikums (z.B. Kantine, Ruheräume),  
 • Büroräume, sofern sie den im Sondergebiet allgemein zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen sowie  
 • Verwaltung, sofern sie den im Sondergebiet allgemein zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dient.

**2. Befristete und aufschiebend bedingte Zulässigkeiten (Rückbau-Konzept)**  
 2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche mit der Nummer 1 (zeichnerisch gelb gekennzeichnet und nummeriert) ist bis zum 31.03.2030 als Sondergebiet festgesetzt. Als Folgenutzung wird festgesetzt, im südwestlichen Teil private Grünfläche, im nordöstlichen Teil Sondergebiet „Uni-Klinik“ (Grenze zwischen den beiden Folgenutzungen gemäß zeichnerischer Festsetzung).  
 2.2 Eine Bebauung des Baufeldes „Neubau Psychiatrie“ ist erst nach vollständigem Rückbau der Gebäude mit den Nummern 2, 3 und 4 zulässig. Die festgesetzte Nutzung für das Gebäude 2 ist dem Sondergebiet „Uni-Klinik“. Die festgesetzte Nutzung der Gebäude 3 und 4 sind dem im südwestlichen Teil private Grünfläche, im nordöstlichen Teil Sondergebiet „Uni-Klinik“ (Grenze zwischen den beiden Nutzungen gemäß zeichnerischer Festsetzung).

**II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-19 BauNVO)**  
**1. Grundflächenzahl (GZ)**  
 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch:  
 • Stellplätze mit ihren Zufahrten  
 • Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie  
 • bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird  
 um maximal 0,1 überschritten werden.  
**2. Maximale Gebäudehöhe**  
 2.1 Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist bei geneigten Dachflächen der First, bei Flachdächern bis 5° Dachneigung der Schrittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhöhe.  
 2.2 Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann bei Gebäuden, die im Plan nicht als Einzeldenkmal gekennzeichnet sind, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf max. 10% beschränkt und ein Abstand von der nächst gelegenen Traufe von mindestens 3,00 m eingehalten werden.  
**III. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 bis 3 und i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)**  
**1. Baulinien**  
 Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien durch Vordächer oder Treppen bis zu 0,00 m kann zugelassen werden, wenn deren höchster Anschlagpunkt am Gebäude maximal 5,00 m über dem nächst gelegenen Geländeanschnitt liegt.  
**2. Baugrenzen**  
 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer oder Treppen kann bis zu 3,00 m zugelassen werden.  
 2.2 Außerdem kann eine Überschreitung bis zu 2,00 m durch untergeordnete Gebäudeanteile zugelassen werden, wenn deren höchster Anschlagpunkt am Gebäude maximal 5,00 m über dem nächst gelegenen Geländeanschnitt liegt.  
**3. Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch unterirdische Gebäudeanteile**  
 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen durch unterirdische Gebäudeanteile überschritten werden.  
 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen des Baufeldes „Neubau Psychiatrie“ durch Lichtgräben bis zu 1,50 m kann zugelassen werden, wenn diese zur Beleuchtung unterschiedlich legender Räume notwendig sind.  
**4. Nebenanlagen**  
 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Anlagen nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen, soweit sie eine Größe von 15 m<sup>2</sup> Bruttofläche und eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten, zugelassen werden.  
**5. Stellplätze**  
 Die Anlage von Stellplätzen ist außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur für notwendige Behinderten-Stellplätze zulässig.

**IV. Festsetzungen zu Grün-, Pflanz- und Erhaltungsflächen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**  
**1. Einseitige Grünflächen zu Park- und Freizeitanlagen**  
 1.1 Fußwege im Park sind mit wasserundurchlässigen Belägen anzulegen.  
 1.2 Flächen für die Feuerwehr im Bereich von Grünflächen sind mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen und von Baumbewuchs freizuhalten.  
 1.3 Im Sondergebiet sind Freizeitanlagen außerhalb befestigter Flächen gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind Pflanzen entsprechend der Artenliste (vgl. D) zu verwenden.  
**2. Begrünung, Oberflächengestaltung und Oberbodenschichtung**  
 2.1 Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen von nach Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplans geplanten Neubauten mit einer Größe von mindestens 30 m<sup>2</sup> und einer Neigung von bis zu 5° (alte Teilung) sind, sofern sie nicht für technische Aufbauten oder Anlagen benötigt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.  
 2.2 Die Befestigung von Stellplätzen hat mit Pflaster mit weitem Fugenbild, Rasenfugenpflaster, wassergebundener Decke oder in anderer, vergleichbar wasserundurchlässiger Art und Weise zu erfolgen.  
 2.3 Abfall-Sammelstandorte sind mit ausdauernden Kletterpflanzen aus der Artenliste (vgl. D) abzuschirmen.  
 2.4 Im gesamten Geltungsbereich ist der bei Bauvorhaben anfallende Oberboden zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder aufzutragen.  
**3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 3.1 Baumpflanzungen sind mit hochstämmigen Bäumen aus der Artenliste (vgl. D) durchzuführen. Je Straße ist jeweils nur eine Baumart zu verwenden.  
 3.2 Entlang der Gaffkystraße ist in einem regelmäßigen Abstand zur nördlichen Gehweggrenze zwischen 3-5 m eine Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen gem. Artenliste (vgl. D) und einem Pflanzabstand (Stammhöhe) von 18,00 m zu pflanzen. Vom Pflanzabstand kann in Einzelfällen abgewichen oder aufgrund vorhandener Leitungsanlagen entlang der Baumreihe um bis zu 2,00 m abgewichen werden.  
 3.3 Bäume sind mit bodendeckenden Gehölzen, Wildstauden oder Rasen zu unterpflanzen. Alternativ kann eine wassergebundene Decke angelegt werden.  
**4. Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der vorhandene Baumbestand langfristig zu sichern, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Falls Bäume in diesem Bereich abgängig sind, muss Ersatz aus der Artenliste (vgl. D) nachgepflanzt werden.  
**5. Verwendung von Niederschlagswasser**  
 Dies auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über bedarfsgerechte und für eine ganzjährige Nutzung (z.B. Toilettenspülung) dimensionierte Regenwasser-nutzungsanlagen zu sammeln, sofern es nicht ortsnah versickert werden kann.

**B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Einfriedungen sowie über Heizungsanlagen gemäß § 81 Abs. 1, 2 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**  
**I. Gestaltung von Dachdeckungen, -aufbauten und Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 HBO)**  
 1. Glänzende Materialien auf Dächern oder an Fassaden mit einem Reflexionsgrad > 50% sind unzulässig.  
 Dies gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen).  
 2. Dachaufbauten (außer Gauben) sind in Grau- oder hellen Blautönen sowie mit einem Reflexionsgrad < 25% zu gestalten.  
 3. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind (außer an Baudenkmalen) zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade des Gebäudes, auf dem diese errichtet werden, abgerückt werden.  
**II. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 7 HBO)**  
 1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Gaffkystraße und außer an Baudenkmalen zulässig.  
 2. Werbeanlagen an einem Gebäude sind die in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.  
 3. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens bis zu 5,0m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 80 cm zulässig.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, PFLANZLISTE

**IV. Heizungsanlagen (§ 81 Abs. 2 HBO)**  
 Die Verwendung von Fernwärme zum Heizen wird vorgeschrieben, soweit sich aus den Verpflichtungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEV) nichts anderes ergibt. Das gilt nicht für Heizungsanlagen, denen gegenüber die Fernwärme höhere Umweltbelastungen und einen höheren Primärenergieverbrauch verursacht.

**C. Kennzeichnungen und Hinweise**  
**I. Denkmalschutz**  
 1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage „Klinik Seltersberg“. Außerhalb befinden sich Einzeldenkmale im Geltungsbereich. Alle baulichen Maßnahmen an diesen Einzeldenkmalen bzw. deren Umgebung sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.  
 Dies gilt z.B. bei der Überschreitung von Bäumen (vgl. Festsetzung A III. 1), den Bau von Solaranlagen (vgl. Festsetzung B I. 3) oder Werbeanlagen (vgl. Festsetzung B II). Hier ist die Vertraglichkeit der jeweiligen Planung für das Baudenkmal zu prüfen.  
 Die frühzeitige Abstimmung von Bauvorhaben in der Vorplanungsphase mit der Denkmalschutzbehörde wird empfohlen.  
 2. Im Plangebiet wurden Funde der mittelalterlichen Wüstung Selters gemacht. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmale) zerstört werden.  
 Wer Bodendenkmale (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steinfragmente, Svalletreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.  
**II. Kampfmitteleveracht**  
 Die Auswertung der beim Kampfmitteleveracht Darmstadt vorliegenden Denkmalschutzmaßnahmen hat ergeben, dass sich das Planungsgebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteleveracht sind Flächen muss grundsätzlich ausgeschlossen werden.  
 In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodenunverfügbare Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmitteleverachtmaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren) auf Kampfmitteleveracht, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodenunverfügbare Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenanalyse erfolgen.  
 Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. vgl. Auffüllungen, Versenkungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmitteleverachtmaßnahmen vor bodenunverfügbaren Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauebene abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messzone vorliegt, sollen die Baugrubenarbeiten mit einer Flächenordnung begleitet werden.  
**III. Bergbau**  
 Der Planungsgebiet liegt im Gebiet eines erdrossenen Bergwerksfeldes, in dem Untersuchungsarbeiten in Schürfen und Schächten durchgeführt werden. Bei Baustellflächen werden ggf. bauliche Schutzmaßnahmen erforderlich.  
**IV. Baumschutz**  
 Bei den mit Erhaltungsgebot belegten Bäumen sowie Grünflächen wird im Zuge von Baumaßnahmen auf die Berücksichtigung der verbindlichen Norm DIN 19320 (Bezugquelle: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) verwiesen, insbesondere hinsichtlich der Sicherung durch einen Zaun oder vergleichbare Schutzmaßnahmen sowie vor Ausrottung der Wurzelzone.

**D. Pflanzliste (Empfehlungen zur Anpflanzung)**  
 Für die Pflanzungen werden folgende Arten empfohlen:  
**Bäume 1. Wuchsortordnung**  
 Acer platanoides Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus Bergahorn  
 Aesculus hippocastanum Rosskastanie  
 Alnus incana Weißalnu  
 Betula pendula Weiß-Birke  
 Fagus sylvatica Buche  
 Fagus sylvatica Purpurea Rote Hänge-Buche  
 Pendula  
 Fraxinus excelsior Esche  
 Ginkgo biloba Ginkgobaum  
 Juglans regia Walnuss  
 Larix laricina Lärche  
 Liquidambar styraciflua Tulpenbaum  
 Liriodendron tulipifera Baujockelbaum  
 Paulownia tomentosa Stieleiche  
 Quercus robur Roteiche  
 Quercus petraea Traubeneiche  
 Robinia pseudoacacia Robinie  
 Salix spec. Weide  
 Tilia cordata Winter-Linde  
 Ulmus carpiniifolia Ulme  
**Bäume 2. Wuchsortordnung**  
 Acer campestre Feld-Ahorn  
 Carpinus betulus Hainbuche  
 Corylus colurna Baumhasel  
 Crataegus laevigata Weißdorn  
 Fraxinus ornus Blumenesche  
 Juniperus communis Wacholder  
 Malus sibirica Hainbuche  
 Mespilus germanica Mispel  
 Morus alba Maulbeerbäum  
**Obstbäume 1. (Hochstämme)**  
 Prunus avium Vogelkirsche  
 Pyrus communis Hübische  
 Salix caprea Salweide  
 Sorbus aria Mehlbeere  
 Sorbus aucuparia Eberesche  
 Taxus baccata Eibe  
 Mindestgröße: Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 oder Heister zweimal verpflanzt, 250-300 cm hoch  
**Bäume für Allee Haupterschließungsstraßen**  
 Acer platanoides Spitzahorn  
 Quercus robur Roteiche  
 Tilia cordata S. Winter-Linde  
 Mindestgröße: Hochstamm, dreimal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20, Kronenansatz nicht unter 250 cm.  
**Sträucher**  
 Amelanchier lamarckii Kupfer-Felsenbirne  
 Buddleia davidii Schmetterlingsstrauch  
 Buxus sempervirens Buchsbaum  
 Carpinus betulus Hainbuche  
 Cornus mas Kornekirsche  
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
 Corylus avellana Haselnuß  
 Crataegus spec. Weiß-/ Rottorn  
 Eucryphia europaea Pfefferbushen  
 Hibiscus syriacus Hibiskus  
 Kolkwitzia amabilis Kolkwitzie  
 Philadelphus spec. Pfaffenstrauch  
 Prunus spinosa Schlehe  
 Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere  
 Rosa spec. Wildrosenarten  
 Prunus laurocerasus Immergrüne Lorbeer-Kirsche  
 Salix spec. Weide  
 Sambucus nigra Holunder  
 Spiraea spec. Spornstrauch  
 Staphylea trifolia Pimpernuß  
 Syringa vulgaris Flieder  
 Mindestgröße: zweimal verpflanzt, Höhe 80-100cm  
**Kletterpflanzen**  
 Clematis spec. Waldrebe  
 Hedera helix Efeu  
 Hydrangea petiolaris Kletterhortensie  
 Parthenocissus vit. Wilder Wein  
 Vitis vinifera Gleditsie

### ÜBERSICHTSPLAN



Übersichtsplan  
 Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/28

### VERFAHRENSVERMERKE

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.06.2002/12.05.2010 	<b>BEKANNTMACHUNG</b> DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 10.08.2002/15.05.2010 IN DER „GIESSENER ALLGEMEINEN“ UND IN DEM „GIESSENER ANZEIGER“ 
<b>BÜRGERBETEILIGUNG</b> PLANUNGSZIELE UND VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEI DER VERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18.05.2010 	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG</b> AUSGEWÄHLTER TRÄGER OFFENTLICHER BELANGE ZUR UNVORPRÜFUNG VOM 06.05.2010 BIS 26.05.2010 
<b>BEKANNTMACHUNG</b> DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 25.09.2010 IN DER „GIESSENER ALLGEMEINEN“ UND IN DEM „GIESSENER ANZEIGER“ 	<b>OFFENLEGUNG</b> IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 05.10.2010 BIS EINSCHLIEßLICH 05.11.2010 DURCHFÜHRT 
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 16.12.2010 	<b>AUSGEFERTIGT</b> AM 17.12.2010 

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 18.12.2010 IN DER „GIESSENER ALLGEMEINEN“ UND IN DEM „GIESSENER ANZEIGER“ BEKANNT GEMACHT.  
 RECHTSWIRKSAM SEIT dem 18.12.2010



## Bebauungsplan Nr. GI 04/28 Gebiet „Seltersberg IV“ (Neue Psychiatrie)

Das Gelände wird umgrenzt von den Straßen Klinik-, Gaffky- und Langhansstraße sowie von der Hautklinik



Maßstab 1:500

Format: 1189mm x 841mm  
 Stand: 15. November 2010

RLP FRIELINGHAUS ARCHITECTEN  
 PLANUNGS GMBH · BAULEITUNGS GMBH · ARCHITECTEN BDA  
 STRASSHEIMER STR. 7 TEL: 06031 / 60 02 00 E-MAIL: mail@rlp.de  
 61169 FRIEDBERG FAX: 06031 / 60 02 22 www.rlp.de

Hendrikx Landschaftsarchitekten  
 Dipl.-Ing. F.-J. Hendrikx  
 Gießener Straße 23-24  
 36452 Huzartheim  
 Tel.: 0641 / 882 00  
 Fax: 0641 / 883 00