



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Nr. GI 04/28

„Seltersberg IV“

(Neue Psychiatrie)

für den Teilbereich des Universitätsklinikums, umgrenzt von dem Straßenzug
Klinik-, Gaffky- und Langhansstraße sowie von der Hautklinik

Planstand:

12.11.2010

**Planungs GmbH BLFP Frielinghaus Architekten
Stadtplanungsamt Gießen**

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung Kapitel 8.1).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

I. Art der baulichen Nutzung

(§ 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 Zulässigkeit (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 private Grünfläche festgesetzt.

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 dann Sondergebiet „Uni-Klinik“.

Die festgesetzte Nutzung der Gebäude 3 und 4 sind dann 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 GRZ

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 Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhaut.
- 2.2 Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann bei Gebäuden, die im Plan nicht als Einzeldenkmäler gekennzeichnet sind, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf max. 10% beschränkt und ein Abstand von der nächst gelegenen Traufe von mindestens 3,0 m eingehalten werden.

III. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 bis 3 und 5 BauNVO)

1. Baulinien

Eine Überschreitung der festgesetzten Baulinien durch Vordächer oder Treppen bis zu 3,0m kann zugelassen werden, wenn deren höchster Anschlusspunkt am Gebäude maximal 5,0 m über dem natürlichen Gelände liegt. **Vgl. auch Hinweis C I**

2. Baugrenzen

- 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer oder Treppen kann bis zu 3,0 m zugelassen werden.
- 2.2 Außerdem kann eine Überschreitung bis zu 2,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile zugelassen werden, wenn deren höchster Anschlusspunkt am Gebäude maximal 5,0 m über dem natürlichen Gelände liegt.

3. Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch unterirdische Bauteile

- 3.1 Die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dürfen durch unterirdische **Gebäudeteile** überschritten werden.
- 3.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen des Baufeldes „Neubau Psychiatrie“ durch Lichtgräben bis zu 1,5 m kann zugelassen werden, wenn diese zur Belichtung unterirdisch liegender Räume notwendig sind.

4. Nebenanlagen

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Anlagen nach §23 Abs.5 Satz 2 BauNVO unzulässig.
Ausnahmsweise können notwendige Ver- und Entsorgungsanlagen, soweit sie eine Größe von 15m³ Bruttorauminhalt und eine Höhe von 2,5m 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. Festsetzungen zu Park- und Freiflächen

- 1.1 Fußwege im Park sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.
- 1.2 Flächen für die Feuerwehr im Bereich von Grünflächen sind **mit Rasengittersteinen auszuführen** und von Baumbewuchs freizuhalten.
- 1.3 Im Sondergebiet sind Freiflächen außerhalb befestigter Flächen gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind Pflanzen entsprechend der Artenlisten (vgl. D.IV) zu verwenden.

2. Begrünung, Oberflächengestaltung und Oberbodensicherung

- 2.1 Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen der geplanten Neubauten mit einer Größe von mindestens 30 m² 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 wasserdurchlässiger Art und Weise zu erfolgen.
- 2.3 Abfall-Sammelstandorte sind mit ausdauernden Kletterpflanzen aus der Artenliste (vgl. D.IV) 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.IV) 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, Pflanzliste) und einem Pflanzabstand (Stammmitte) von 18 m zu pflanzen. Vom Pflanzabstand kann in Einfahrtsbereichen oder aufgrund vorhandener Leitungslagen entlang der Baumachse um bis zu 2 m abgewichen werden.
- 3.3 Baumreihen sind mit bodendeckenden Gehölzen, Wildstauden oder Rasen zu unterpflanzen. Alternativ kann eine wassergebundene Decke angelegt werden.

4. Bindungen für Bepflanzungen 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.IV) nachgepflanzt werden.

5. Verwendung von Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über bedarfsgerechte und für eine ganzjährige Nutzung (z.B. Toilettenspülung) dimensionierte Regenwasser-nutzungsanlagen zu sammeln.

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 zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade des Gebäudes, auf dem die Solaranlage errichtet wird, abgerückt werden.

II. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 7 HBO)

siehe auch Hinweise C I 1.

1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Gaffkystraße zulässig.
2. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.
3. Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2 m² sein.
4. Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
5. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschoss, höchstens bis zu 5,0m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 60 cm zulässig.
6. An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

III. Grundstückseinfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

1. Grundstückseinfriedungen entlang der Klinik- und Gaffkystraße sind unzulässig.
2. An sonstigen Straßen, Plätzen und Wegen sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig, wenn diese als Hecken oder mit Zaunhinterpflanzungen ausgeführt werden und der Abstand des Zaunes zur Bodenober-

fläche mindestens 0,1 m beträgt. Hecken und Zaunhinterpflanzungen sind ausschließlich mit Laubgehölzen entsprechend der Artenliste (vgl. D.IV) auszuführen.

IV. Heizungsanlagen (§ 81 Abs. 2 HBO)

Die Verwendung von Fernwärme zum Heizen wird vorgeschrieben, soweit sich aus den Verpflichtungen des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEWärmeG) nichts anderes ergibt. Das gilt nicht für Heizungsarten, 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 Klinikviertel. Außerdem befinden sich Einzeldenkmale im Geltungsbereich. Alle baulichen Maßnahmen an diesen Einzeldenkmälern bzw. deren Umgebung sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Dies gilt z.B. bei der Überschreitung von Baulinien (vgl. Festsetzung A III 1.), den Bau von Solaranlagen (vgl. Festsetzung B 1.3) oder Werbeanlagen (vgl. Festsetzung B II): hier ist die Verträglichkeit der jeweiligen Planung für das Baudenkmal zu prüfen.

Die rechtzeitige Abstimmung (Masterplanung, Vorplanungsphase) mit der Denkmalschutzbehörde ist anzustreben.

2. Im Plangebiet wurden Funde der mittelalterlichen Wüstung Selters gemacht. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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. Kampfmittelverdacht

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Planungsgebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden, sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

III. Bergbau

Der Plangeltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Untersuchungsarbeiten in Schürfen und Schächten durchgeführt wurden. Bei Bautätigkeiten werden ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

D Pflanzliste (Empfehlungen zur Anpflanzung)

Für die Pflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Bäume 1. Wuchsordnung

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roskastanie |
| Ailanthus altissima | Götterbaum |
| Betula pendula | Weiß-Birke |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Fagus sylvatica ‚Purpurea Pendula | Rote Hänge-Buche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Gingko biloba | Gingkobaum |
| Juglans regia | Walnuss |
| Larix decidua | Lärche |
| Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| Liriodenron tulipifera | Tulpenbaum |
| Paulownia tomentosa | Blauglockenbaum |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus rubra | Roteiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Robinia pseudoacacia | Robinie |
| Salix spec. | Weide |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Ulmus carpiniifolia | Ulme |

Mindestgröße: Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20 oder Heister zweimal verpflanzt, 250-300 cm hoch

Bäume 2. Wuchsordnung

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Crataegus laevigata | Weißdorn |
| Fraxinus ornus | Blumenesche |
| Juniperus communis. | Wacholder |
| Malus silvestris | Holzapfel |
| Mespilus germanica | Mispel |
| Morus alba | Maulbeerbaum |

Obstbäume i.S. (Hochstämme)

| | |
|------------------|--------------|
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Pyrus communis | Holzbirne |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Taxus baccata

Eibe

Mindestgröße: Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 oder Heister zweimal verpflanzt, 200-250 cm hoch

Bäume für Allee Haupteerschließungsstraßen

Acer platanoides

Spitzahorn

Quercus rubra

Roteiche

Tilia cordata i.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

Kornelkirsche

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Haselnuss

Crataegus spec.

Weiß-/ Rotdorn

Euonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Hibiscus syriacus

Hibiskus

Kolkwitzia amabilis

Kolkwitzie

Philadelphus spec.

Pfeifenstrauch

Prunus spinosa

Schlehe

Ribes alpinum

Alpen-Johannisbeere

Rosa spec.

Wildrosenarten

Prunus laurocerasus

Immergrüne Lorbeer-Kirsche

Salix spec.

Weide

Sambucus nigra

Holunder

Spirea spec.

Spirenstrauch

Staphylea pinnata

Pimpernuss

Syringa vulgaris

Flieder

Mindestgröße: zweimal verpflanzt, Höhe 60-100cm

Kletterpflanzen

Clematis spec.

Waldrebe

Hedera helix

Efeu

Hydrangea petiolaris

Kletterhortensie

Parthenocissus tric.

Wilder Wein

Wisteria sinensis

Glyzinie

Empfehlungen zum Baumschutz

Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sowie Grünflächen sind im Zuge von Bau-

maßnahmen unter Berücksichtigung **der verbindlichen Norm** DIN 18920
(Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) durch einen
Zaun oder vergleichbare Schutzmaßnahmen sowie vor Austrocknung der Wurzelzone
zu sichern.