



Generallegende der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze	Vorhandene Bebauung	Mauer
Flurgrenze	Obstbaumanlage	FL 3 Flurnummer
Gemeindegrenze	Grünland	Flurstücknummer
Gemarkungsgrenze	Mischwald	P 0/0 Polygonpunkt
Kreisgrenze	Zaun	

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Geltungsbereich des integrierten Vorhaben- und Erschließungsplanes

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeines Wohngebiet
	Fläche für den Gemeinbedarf
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- 1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ = maximal zulässige Grundflächenzahl
 GFZ = maximal zulässige Geschossflächenzahl
 III/III/IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (max. 2, 3 bzw. 4 Vollgeschosse)
- 1.3 BAUGRENZE**
- o Offene Bauweise
 - Baugrenze
- 1.4 VERKEHRSFLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 - Private Verkehrsfläche Zufahrt Wohnheim/Verwaltung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Fuß- und Wirtschaftsweg, teilw. auch Feuerwehrzufahrt
- 1.5 Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
 - Verkehrsgrün
- 1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen
- 1.8 SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - ST** Kfz - Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Böschung (unverbindlich)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 17.10.2005 (GVBl. I S. 674)

- I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - Auf dem als Medizinisches Versorgungszentrum festgesetzten Teil der Gemeinbedarfsfläche sind ausschließlich Facharztpraxen und sonstige medizinische Dienstleistungen zulässig.
 - Auf der Fläche für Gemeinbedarf außer auf 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.
 - In der gesamten Fläche für Gemeinbedarf beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.
 - Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

In der Fläche für den Gemeinbedarf ist auf dem in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Bereich die Errichtung eines Parkdecks mit maximal 2 Ebenen zulässig.
 - Höhe der Gebäude (§ 18 BauNVO)**
 - Auf der Fläche mit der Flurstücks-Nr. 128/1 darf die Höhe der Gebäudeoberkante bei 2-geschossiger Bauweise (jeweils Vollgeschosse) und bei 3-geschossiger Bauweise maximal 202,00 m über NN und bei 4-geschossiger Bauweise maximal 205,00 m über NN betragen. Auf den Flächen mit den Flurstücks-Nummern 128/2 und 317/4 darf die talseitige Höhe der Gebäudeoberkante maximal 10,00 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis Oberkante Gebäude. Die Höhe des Parkdecks darf maximal 4,0 m betragen, gemessen von der Oberkante (bei geneigtem Dach: Firsthöhe) der darunter liegenden vorh. Stellplatzbefestigung bis Oberkante-Brüstung.

- Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch technische Anlagen um bis zu 4,00 m überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 10% der Dachaufsichtfläche in Anspruch nehmen.
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1a) BauGB)**
 - Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten und ggf. durch Neuanpflanzungen von artgleichen Laubbäumen zu ersetzen. Die Großbaumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes sind zu vervollständigen.
 - 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.
 - 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.
- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist für die Außenbauteile der Gebäude ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von $R_{w, res} \geq 35$ dB vorzusehen. In den Gebäuden sind Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO**
 - Gestaltungsfestsetzungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 HBO)**
 - Dachformen, -neigungen und Materialien**
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.
 - Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
 - Begrünung der baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**
 - Fensterlose Fassaden ab 3,0 m Breite sind mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzdichte: 1 Pflanze/ldm.).
 - Private und öffentliche Fußwege-/Stellplatzbefestigungen sind wasser-durchlässig zu befestigen (z.B. weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotter und Kies), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
 - Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Diese Flächen sind mindestens zu 20% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
Satzung gemäß § 42 (3) HWG i.V.m. § 9 (4) BauGB

Anfallendes Dachflächenwasser von nach den 1.1.2007 fertig gestellten baulichen Anlagen, außer Dachflächenwasser von begrünten Dachflächen, ist für die Freiflächenbewässerung in einer Zisterne aufzufangen.
- HINWEISE**
 - Denkmalschutz**
 - Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit "Untere Hardthof". Bauvorhaben im Plangebiet bedürfen daher der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.
 - Kampfmittelsondierung**
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bomberabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.
 - Wasserwirtschaftliche Hinweise (HWG)**
Gemäß § 42 Abs.3 Hess. Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.
 - Pflanzenlisten: Empfehlung für überwiegend anzupflanzende Bäume und Sträucher**

Bäume:	
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde
<i>Ulmus carpifolia</i>	- Feldulme
<i>Ulmus glabra</i>	- Bergulme

Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:
Clematis vitalba - Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Lonicera caprifolium - Jelängerjeliaber
Parthenocissus tricuspidata/quinquefolia - Wilder Wein
Vitis vinifera - Weinrebe
Spalierobst

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.09.2006
 GIESSEN, DEN 4.06.2007
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 25.09.2006 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
 GIESSEN, DEN 4.06.2007
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGERBEREITGELEGT VOM 2.10. BIS 13.10.2006
 GIESSEN, DEN 4.06.2007
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 26.09. BIS 27.10.2006
 Scopingtermin: 4.07.2006
 GIESSEN, DEN 4.06.2007
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.12.2006
 GIESSEN, DEN 4.06.2007
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 23.12.2006 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
 GIESSEN, DEN 4.06.2007
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 8.01. BIS EINSCHLIESSLICH 9.02.2007 DURCHFÜHRT.
 GIESSEN, DEN 4.06.2007
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 8.01. BIS 9.02.2007
 GIESSEN, DEN 4.06.2007
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 10.05.2007
 GIESSEN, DEN 4.06.2007
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 19.05.2007 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT 19.05.2007
 GIESSEN, DEN 4.06.2007
 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN

M. 1 : 1000

Gießen
 Universitätsstadt
 Kulturstadt
 Einkaufsstadt

1. Änderung Bebauungsplan G 71 "Östliche Hardt" und Vorhaben- und Erschließungsplan "Evangelisches Krankenhaus"

Das Gebiet umfasst in der Gemarkung Gießen: Flur 34, Nrn. 10/26 teilw. (Paul-Zipp-Straße), 316 (Weg) und 317/4 (Wohnbaugrundstück) sowie Flur 36, Nrn. 128/1 und 128/2 (Ev. Krankenhaus) und die Wegeparzelle 337. Grundlage für die Planzeichnung ist das Amtliche Liegenschaftskataster (ALK), Stand 2006.

Stadtplanungsamt Gießen **Bearbeitungsstand: Mai 2007**

Bearbeitet: **henkel + bellach** Am Wingert 21 • 35435 Wettenberg
 Stadt- und Landschaftsplanung Tel.: 0641 / 8778 204 • Fax: 0641 / 8778 331
henkel-bellach@t-online.de

Sachbearbeiter: Bellach
 Henkel