

Übersichtsplan
 Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans G 71
 Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans G 71

ZEICHENERKLÄRUNG
 (gem. Planzeichenverordnung von 1990)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Gesundeitliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen
- Fläche für Anbau Medizinisches Versorgungszentrum u. Apotheke
- Werteschablone
- z.B. III
z.B. 0,4
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Bäume (Anpflanzen)
- Bäume (Erhalten)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

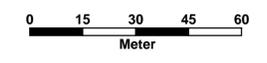
- Rechtsgrundlagen**
 Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) sowie das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung (siehe 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 Vollgeschoss) 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. Erdgeschossenebene) 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 Baumpflanzung ist eine mindestens 3 m³ große Pflanzgrube herzustellen.
 - 5.5 Parkpaletten sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen (je Stützfeiler 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/ldm.).
 - 2.2 Private und öffentliche Fußwege-/Stellplatzbefestigungen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges 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.
- 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 | - Gleditsche (dornlose Sorte) |
| Celtis australis | - Europäischer Zürgelbaum |
| Celtis occidentalis | - Amerikanischer Zürgelbaum |
| Quercus cerris | - Zerr-Eiche |
| Quercus petraea | - Traubeneiche |
| Platanus x acerifolia | - Ahornblättrige/Gewöhnliche Platane |
| Platanus 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/oxycantha | - Ein-/Zweigirriger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | - Gemeine Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rosa canina | - Hundsröse |
| Rubus spec. | - Brombeere, Himbeere |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | - Gewöhnlicher Schneeball |
- Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:
- | | |
|--|--------------------|
| Clematis vitalba | - Waldrebe |
| Hedera helix | - Efeu |
| Lonicera caprifolium | - Jelängerjeliaber |
| 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 STADTVORORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.06.2016 GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 17.02.2018 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINER" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVORORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.02.2018 GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 17.02.2018 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINER" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 27.02.2018 BIS EINSCHLIESSLICH 29.03.2018 DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 22.03.2018 BIS EINSCHLIESSLICH 13.04.2018 DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVORORDNETENVERSAMMLUNG AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat	AUSGEFERTIGT AM GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Stadtrat

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

RECHTSKRÄFTIG SEIT



M. 1 : 1.000



Bebauungsplan
Nr. G1 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