



Gießen

Universitätsstadt
Kulturstadt
Einkaufsstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. GI 01/23

Gebiet: „St. Josefs Krankenhaus“

Textliche Festsetzungen

Leitung:

Stadtplanungsamt Gießen

Bearbeitung:

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16

35440 Linden

Tel.: 06403 9537 0, Fax. 06403 9537 30

Vorentwurf

Aufgestellt:

Vorentwurf Planstand:

20.09.2006

Entwurf

Geändert zum Satzungsbeschluss:

Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 21.12.2004 (BGBl. 2005 I S. 186), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 24.06.2005 (BGBl. I S. 1794), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S.662), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in d. F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 17.10.2005 (GVBl. I S.674)

2. Textliche Festsetzungen

Teil A

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. BauNVO

2.1.1.1 Innerhalb des Teilbaugebietes Nr. 2 sind zulässig: Ein Geschäfts- und Ärztehaus mit Nutzflächen für Einrichtungen die im Zusammenhang oder Ergänzung zum Betrieb des bestehenden Krankenhauses stehen, wie z.B.:

- Läden im Erdgeschoss (z.B. Apotheken, Sanitätshäuser),
- Arztpraxen,
- Therapeutische Praxen (z.B. Physiotherapie, Fitness),
- Beratungsstellen, Büroflächen,
- Kirchliche Gemeinderäume,
- Veranstaltungsräume sowie
- Verwaltungs- und Schulungsräume

einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen.

- Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen.

2.1.1.2 Innerhalb des Mischgebietes sind folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO unzulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- es sich bei einem Gewerbebetrieb nicht um Vergnügungsstätten wie z.B. Nachtlokale, Varietés, Kinos, Tanzlokale, Diskotheken, Videotheken, Spielhallen etc. handelt.

2.1.1.3 **Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten mindestens und höchstens zulässigen Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen beträgt 168,30 m über NN. Gemessen wird bis zur Oberkante der jeweiligen Außenwandscheibe (OK_{AW}), bzw. bis zur Oberkante des Gebäudes (OK_{Geb.}). Im Teilbaugebiet der lfd. Nr. 2 sind zwei über die Oberkante der jeweiligen Außenwandscheibe (OK_{AW}) hinausgehende Staffelgeschosse sowie ein Technikgeschoss zulässig.

Festgesetzt wird:

- für das Nutzungsgebiet der lfd. Nr. 1 (Fläche für Gemeinbedarf) eine max. Gebäudeoberkante (OK_{Geb.}) von 22 m,
- für das Nutzungsgebiet der lfd. Nr. 2 (Geschäfts- und Ärztehaus) an der Liebigstraße eine min. Höhe der Außenwandscheibe von 14,00 m und eine max. Höhe der Außenwandscheibe (OK_{AW}) von 15,00 m. Die max. Gebäudehöhe (OK_{Geb.}) darf 22 m nicht überschreiten.

2.1.1.4 **Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Tiefgarage mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden, sofern eine Überdeckung mit mindestens 1 m Bodensubstrat erfolgt (vgl. Ziffer 2.3.3.2).

2.1.2 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO):**

2.1.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche: Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie vollständig unter der Erdoberfläche liegen.

2.1.3 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**

2.1.3.1 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.1.3.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mind. 12 hochstämmige Bäume der Art Mehlbeere (*Sorbus aria* oder *Sorbus inermis*) mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen (Mindestbreite 1,50 m) ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 4 m² je Baum vorzusehen. Die Tiefgarage muss mit mindestens 1 m Bodensubstrat überdeckt werden. Das Bodensubstrat muss zum Anpflanzen von flachwurzelnden Bäumen und Sträuchern geeignet sein.

Teil B

2.2 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** **(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

2.2.1 **Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Im Plangebiet gilt die Werbeanlagensatzung (WAS) der Stadt Gießen in der Fassung vom 30.08.2001, ortsüblich bekannt gemacht am 14.09.2001.

2.2.2 **Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind im Betriebsgebäude vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Zugänglichkeit und Einsicht abgeschirmt werden.

2.2.3 **Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m.

In den Gebieten 2 und 3 sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

Teil C

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Regenwassernutzung in den Gebieten 2 und 3

Auf den Dachflächen ohne Dachbegrünung anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen.

Teil D

4 Kennzeichnungen und Hinweise

4.1 **Stellplatzsatzung**

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Gießen in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 **Baulicher Denkmalschutz**

Das Grundstück des St. Josefs Krankenhaus ist Teil einer Gesamtanlage im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG. Das Gebäude des St. Josefs Krankenhaus direkt an der Liebigstrasse ist teilweise Kulturdenkmal. Alle baulichen Maßnahmen in diesem Gebiet bedürfen der Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden.

4.3 **Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG 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.

4.4 **Leitungen und Baumstandorte**

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939, Ausgabe 1989) zu beachten.

4.5 **Entwässerungsanlagen**

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 'Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser' der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

Nutzungsmatrix

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OK Geb.*	Ok _{AW} .*	Ok _{AW} .*
					min.	max.
Fläche für den Gemeinbedarf	0,8	-	VI	22 m**	-	-
Geschäfts- und Ärztehaus	0,8	-	VI	22 m**	14 m	15 m
Mischgebiet	0,6	-	-	-	-	-

*Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist 168,30 m ü.NN

** Technische Aufbauten werden nicht angerechnet.

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM _____. <p style="text-align: center;">GIESSEN, DEN _____. DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p style="text-align: center;">Stadtrat</p>	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM _____. IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER". <p style="text-align: center;">GIESSEN, DEN _____. DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p style="text-align: center;">Stadtrat</p>
BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM _____. BIS _____. <p style="text-align: center;">GIESSEN, DEN _____. DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p style="text-align: center;">Stadtrat</p>	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM _____. BIS _____. <p style="text-align: center;">GIESSEN, DEN _____. DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p style="text-align: center;">Stadtrat</p>
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM _____. <p style="text-align: center;">GIESSEN, DEN _____. DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p style="text-align: center;">Stadtrat</p>	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM _____. IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER". <p style="text-align: center;">GIESSEN, DEN _____. DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p style="text-align: center;">Stadtrat</p>
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM _____. BIS EINSCHLIESSLICH _____. DURCHFÜHRT. <p style="text-align: center;">GIESSEN, DEN _____. DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p style="text-align: center;">Stadtrat</p>	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM _____. <p style="text-align: center;">GIESSEN, DEN _____. DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p style="text-align: center;">Stadtrat</p>
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM _____. IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT _____. <p style="text-align: center;">DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p style="text-align: center;">Stadtrat</p>	