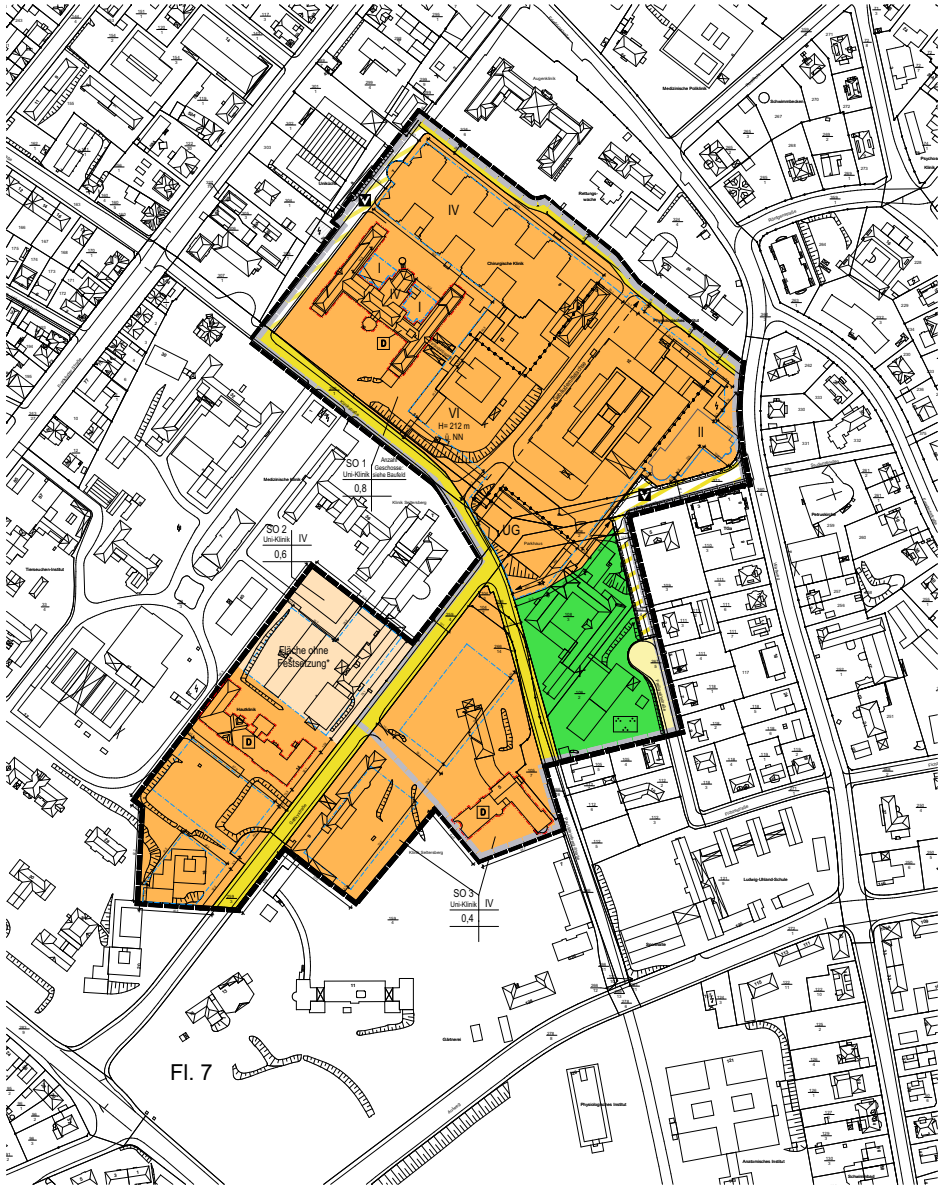

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12. 2006 m.W.v. 01.01.2007 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB + § 1 (3) BauNVO, § 9 (2) BauGB)

1.1 SO - Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Die Sondergebiete „Uni-Klinik" dienen der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen eines Universitätsklinikums (Klinik, Forschung und Lehre) sowie dem Wohnen von dort Beschäftigten.

1.2 In allen Sondergebieten sind zulässig

- Krankenhäuser einschließlich ihrer notwendigen Nebenanlagen
- Sonstige Anlagen für gesundheitliche Zwecke, insbesondere für die Rehabilitation von Kranken und für Versorgungs- und Dienstleistungen
- Gebäude und Anlagen für die medizinische Forschung, Lehre und Fortbildung
- betriebliche Sozialeinrichtungen (z.B. Kantine, Ruheräume)
- Büroräume, sofern sie den in den festgesetzten Sondergebieten allgemein zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen.

1.3 Im Sondergebiet SO 1 sind außerdem folgende Nutzungen zulässig:

- freie Berufe und Gewerbebetriebe im Bereich des Gesundheitswesens, wenn diese insgesamt nur einen untergeordneten Anteil der Geschossfläche im SO 1 beanspruchen
- Einzelhandel, der in unmittelbar räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit der Klinik-Nutzung steht (z.B. Apotheke, Kiosk, Blumenladen). Die Summe aller Verkaufsflächen im SO 1 darf 200 m² nicht überschreiten.
- Wohnheime und Wohnungen für Betriebsangehörige
- Einrichtungen zur Kinderbetreuung für im Sondergebiet Wohnende, Studierende oder Arbeitende
- Beherbergungsbetriebe für Besucher und ambulante Patienten.

1.5 Nutzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Im Bereich des Vorhaben und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu denen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO, §19 (4) S.3 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauGB sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu folgenden Obergrenzen überschritten werden:

- SO 1: 0,8, sofern die Überschreitung durch Dachbegrünung in gleichem Flächen-Umfang ausgeglichen wird
- SO 2: 0,7
- SO 3: 0,5

2.2 Maximale Gebäudehöhe — H=212 m ü. NN

Die Gebäudehöhe entspricht der Firsthöhe bzw. dem Schnittpunkt Wand/Dachhaut. Die Höhe kann durch technische Aufbauten im Bereich der Gebäudeumfassung überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (1) BauNVO)

3.1 Baulinien

Eine Überschreitung der Baulinie durch Vordächer ist zulässig.

3.2 Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer ist zulässig. Außerdem ist eine Überschreitung bis zu 2 Metern durch untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

4. Landschaftsplanerische Festsetzungen

4.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

4.1.1 Baumpflanzungen sind mit hochstämmigen Bäumen aus der Artenliste (IV Anlage Pflanzliste) durchzuführen.

4.1.2 Entlang der Gaffkystraße ist eine Allee mit einem Baumabstand von 8 m - 12 m zu pflanzen

4.1.3 Baumreihen entlang der Haupterschließungsstraßen

Für Baumreihen entlang von Haupterschließungsstraße ist jeweils nur eine Baumart zu verwenden.

4.1.4 Baumreihen sind mit Sträuchern gemäß der Artenliste (IV Anlage Pflanzliste), Wildstauden oder Rasen zu unterpflanzen. Alternativ kann der Baumstreifen als wassergebundene Decke angelegt werden.

4.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

4.2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist der vorhandene Baumbestand langfristig zu sichern, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Falls Bäume in diesem Bereich abgängig sind, muss Ersatz aus der Artenliste (IV Anlage Pflanzliste) nachgepflanzt werden.

4.2.2 In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die DIN 18 920 ist entsprechend einzuhalten.

4.3 Freiflächen (§ 9 (1) 20 BauGB)

Freiflächen sind außerhalb der Verkehrsflächen gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind Pflanzen entsprechend der Artenlisten (IV Anlage Pflanzliste) zu verwenden.

4.4 Oberflächengestaltung (§ 9 (1) 20 BauGB)

4.4.1 Oberflächengestaltung der Stellplätze

Die Befestigung von Stellplätzen hat mit Pflaster mit weitem Fugenbild, Rasenfugenpflaster, wassergebundener Decke oder in anderer, ähnlich wasserdurchlässiger Befestigungsart zu erfolgen.

4.4.2 Feuerwehrumfahrten

Baurechtlich notwendige Feuerwehrumfahrten im Bereich von Grünflächen sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. auszuführen

4.4.3 Wege im Park

Fußwege im Patientenpark sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

4.5 Dachbegrünung (§ 9 (1) 20 BauGB)

Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen der geplanten Neubauten mit einer Größe von mindestens 30 m² und einer Neigung von bis zu 10° sind, sofern sie nicht für technische Aufbauten oder Anlagen benötigt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausnahmsweise können maximal 20% der Dachflächen auch als begehbare Dachterrasse oder als Glasdach ausgebildet werden.

4.6 Fassadenbegrünung (§ 9 (1) 20 BauGB)

Parkhäuser und Müllstandorte sind mit ausdauernden Kletterpflanzen aus der Artenliste (IV Anlage Pflanzliste) zu bepflanzen.

4.7 Niederschlagswasser (§ 9 (1) 20 BauGB)

Im Park ist ein Teich anzulegen. Dieser ist mit Niederschlagswasser aus einer Zisterne mit Inhalt von mindestens 40m³ zu speisen.

4.8 Oberbodensicherung (§ 9 (1) 20 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden entsprechend DIN 18 915 zu sichern. Der anfallende Oberboden ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder aufzutragen.

II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 81 Abs. 1, 2 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) (d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Dachdeckung und Fassadengestaltung (§ 81 (1) Nr. 1 und 2 HBO)

1.1 Glänzende Materialien sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen).

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

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

2.2 Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

2.3 Die Fläche der jeweiligen Einzelanlage darf 2 m² nicht überschreiten.

2.4 Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

2.5 Flächenwerbung darf nur unterhalb der Brüstungsoberkante von Öffnungen im ersten Obergeschoss mit einer Höhe von max. 60 cm angebracht werden.

2.6 An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

3. Heizungsanlagen (§ 81 (2) HBO)

3.1 Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches wird die Nutzung von Fernwärme vorgeschrieben.

3.2 Abweichungen können zugelassen werden, wenn bei einzelnen Bauvorhaben im Vergleich zur Fernwärme geringere Emissionen und ein niedrigerer Primärenergieverbrauch nachgewiesen wird.

4. Grundstückseinfriedungen (§ 81 (1) Nr. 3 HBO)

4.1 Neue Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Plätze und Wege sind aufzulassen mit Hecken oder mit Gitterzäunen ohne Sockel, maximale Höhe 2,0 m, zulässig. Der Abstand des Zaunes zur Bodenoberfläche soll mindestens 10 cm betragen.

4.2 Hecken und Zaunhinterpflanzungen sind ausschließlich mit Laubgehölzen entsprechend der Artenliste (IV. Anlage Pflanzliste) auszuführen.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz

1.1 Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Klinikviertel. Außerdem befinden sich Einzeldenkmale im Geltungsbereich. Alle baulichen Maßnahmen an diesen Kulturdenkmälern sind, deren Umgebung sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

1.2 Im Plangebiet wurden Funde der mittelalterlichen Wüstung Seltersberg 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.

2. Bombenbildgänger

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.

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

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

3. Bergbau

Der Plangeltungsbereich liegt im Gebiet eines ertoschenen Bergwerksfeldes, in dem Untersuchungsarbeiten in Schürfen und Schächten durchgeführt wurden. Bei Baufälligkeiten ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten.

IV. Anlage: Pflanzliste

Für die Pflanzungen sind folgende Arten zu wählen:

Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Ailanthus altissima	Götterbaum
Betula pendula	Weiß-Birke
Fagus sylvatica	Buche
Fagus sylvatica „Purpurea Pendula	Rote Hänge-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Ginglko biloba	Ginkgobaum
Juglans regia	Walnuss
Larix decidua	Lärche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron 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 carpinifolia	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 columa	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 Alles Haupterschließungsstraßen

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 2,50 m.

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.	Spierenstrauch
Staphylea pinnata	Pimpernuss
Syringa vulgaris	Flieder

Mindestgröße: zweimal verpflanzt, Höhe 60-100

Kletterpflanzen

Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tric.	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Glyzinie

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr.1 BauGB

- SO 1 — Sondergebiet (§ 9(1) BauGB, § 1 (2) BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1), Nr.1 BauGB

- 0,6 — Grundflächenzahl (§ 9(1) BauGB, § 16 BauNVO)
- IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9(1) BauGB, § 16 BauNVO)
- H=212m ü. NN — Maximale Gebäudehöhe (§ 9(1) BauGB, § 16 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1), Nr.2 BauGB

- Baulinie (§ 9(1) BauGB)
- Baugrenze (§ 9(1)2 BauGB)
- Verbindungsgang in den Obergeschossen (§ 9(1)2 BauGB)
- UG — Baugrenze für Untergeschosse, d.h. nur Unterbauung zulässig (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. §4 (2) BauNVO)

Öffentliche Verkehrsflächen — § 9 (1), Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen — § 9 (1), Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1), Nr. 21 BauGB)
- zu sichernde Feuerwehr-Verbindung zwischen Uhland- und Gaffkystraße (§ 9 (1), Nr. 21 BauGB)

Grünflächen — § 9 (1), Nr.15 BauGB

- private Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage

Denkmalschutz — § 9 (6) BauGB

- D — Einzeldenkmal

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1(4) Bau NVO, § 16(5) Bau NVO)

Sonstige Darstellungen

- 417 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Fahrbahn
- Böschung
- Gebäude Bestand
- 8.00 — Bemaßung
- Fläche ohne Festsetzung * (Diese Fläche wird aufgrund noch zu klärender Fragen aus der Abwägung nicht Teil des Satzungsbeschlusses)

Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Universitätsklinikum (schraffiert)

VERFAHRENSVERMERKE

	BÜRGERINFORMATION Informationsveranstaltung am 20.12.2006 Gießen, den ..... Der Magistrat der Stadt Gießen Stadtrat
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.12.2006. Gießen, den ..... Der Magistrat der Stadt Gießen Stadtrat	BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses am 17.01.2007 in der „Gießener Allgemeinen" und in dem „Gießener Anzeiger" Gießen, den ..... Der Magistrat der Stadt Gießen Stadtrat
ENTWURFSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 08.02.2007. Gießen, den ..... Der Magistrat der Stadt Gießen Stadtrat	BEKANNTMACHUNG der Offenlegung im Entwurf am 17.01.2007 in der „Gießener Allgemeinen" und in dem „Gießener Anzeiger" Gießen, den ..... Der Magistrat der Stadt Gießen Stadtrat
OFFENLEGUNG im Entwurf wurde in der Zeit vom 25.01.2007 bis einschließlich 26.02.2007 durchgeführt. Gießen, den ..... Der Magistrat der Stadt Gießen Stadtrat	BEHÖRDENBETEILIGUNG zur UVP-Vorprüfung vom 05.01. bis 23.01.2007, zum Planentwurf vom 17.01. bis 23.02.2007. Gießen, den ..... Der Magistrat der Stadt Gießen Stadtrat
SATZUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am ..... Gießen, den ..... Der Magistrat der Stadt Gießen Stadtrat	Der Bebauungsplan wurde am ..... in der „Gießener Allgemeinen" und in dem „Gießener Anzeiger" bekannt gemacht. Er ist RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM ..... Gießen, den ..... Der Magistrat der Stadt Gießen Stadtrat

Gießen

Vorhabenbezogener

Bebauungsplan Nr. GI 04/22

für das Gebiet „Seltersberg II"

(Vorhaben- und Erschließungsplan Universitätsklinikum)

umgrenzt von dem Straßenzug Klinikstraße – Rudolf-Buchheim-Straße – Feulgenstraße – Wartweg – Uhlandstraße – Freiligrathstraße sowie beidseits der Paul-Meimberg-Straße in Höhe der Seltersbergklinik und beidseits der Gaffkystraße im Bereich der Hautklinik

Datum: 13. Mai 2008		Planstadt					MAßSTAB 1 : 1000
Projekt Nr.	060314	Planunterlagen					Format 1440 / 840
Bearbeiter	ahm	Bearbeitet	ahm	ahm	ahm	ahm	ahm
Überarbeitet	11.02.08	Entwurf	11.12.06	18.12.06	21.12.06	12.02.07	24.04.08
Ordner:	P:\Akte\060031\06031-4\Konzept\			CAD-Datei:	aschn\Text\Satzung\Bk		B-Plan-GI-Satzung.Bk

BUTZ FREILING MAUS ARC INTEKTEN
PLANUNG'S GMBH · BAULEITUNG'S GMBH · ARC INTEKTEN BDA
OSKAR-SAUER-STR. 7 · TEL. 06031/60 02-00 · E-MAIL: mail@arc.bdb.de
61169 FRIEDBERG · FAX: 06031/60 02-22 · www.bdb.de

Hendrikx Landschaftsarchitekten
Dipl.-Ing. F.-J. Hendrikx
Gießener Straße 20-24 · Tel.: 0641 / 462 00
35452 Heuchelheim · Fax: 0641 / 683 00

ALLE URHEBERRECHT AN DIESER ZEICHNUNG VERBLEIBEN BEI DER UNTERZEICHNETEN BAULEITUNGSGESELLSCHAFT. NICHT ZEICHNUNGSBERECHTIGTEN PERSONEN, INSBESONDERE MITBEWERBERN, WERDEN KEINE DUPLIKATE ZUGÄNGLICH GEMACHT WERDEN. § 3 DES GESETZES VOM 19.06.1901.