



SO
Uni-Klinik
Anzahl Geschosse:
siehe Baufeld
Gebäudehöhe:
A=198m ü. NN
B=194m ü. NN
C=192m ü. NN

Bäume
siehe textl. Festsetzung A IV 3.2

PLANZEICHENERKLÄRUNG
(gemäß Planzeichenvordnung von 1990)

Art der baulichen Nutzung SO Sondergebiet § 9 (1) Nr.1 BauGB	Private Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg Zufahrt	Kataster / Bemaßung Flurstücksnummer Flurstücksgrenze Fahrbahn Böschung Gebäude Bestand Bemaßung
Befristete und bedingte Festsetzungen Zulässigkeit überbaubarer Grundstücksflächen Baufeld mit bedingter Festsetzung Nummerierung der überbaubaren Grundstücksflächen Baufeldbezeichnung	Grün-Festsetzungen private Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage Baum (anzupflanzen) Baum (zu erhalten)	Denkmalschutz Einzeldenkmal Sonstige Planzeichen
Maß der baulichen Nutzung 0,7 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Maximale Gebäudehöhe	Denkmalschutz Einzeldenkmal	
Überbaubare Grundstücksflächen Baulinie Baugrenze		

RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB), Bauzuvorverordnung (BauZVO), Planzuvorverordnung (PlanZV), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wasserrecht (HWG), i.V.m. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung Kapitel 6.1).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 bis 3 und 1 BauNVO, § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB)

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, Rührstube),
• 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 aufhebbedingte Zulässigkeit (Rückbau-Konzept)
Die überbaubare Grundstücksfläche mit der Nummer 1 (sachlich nach § 10 gekennzeichnet und nummeriert) ist bis zum 31.03.2030 als Sondergebiet festgesetzt.
Als Folgenutzung wird festgesetzt: im südwestlichen Teil private Grünfläche, im nordöstlichen Teil Sondergebiet „Uni-Klinik“ (Grenze zwischen den beiden Folgenutzungen gemäß zeichnerischer Festsetzung).
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)

Grundflächenzahl (GFZ)
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.

2.1. Maximale Gebäudehöhe
Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern der First, bei Flachdächern die Dachneigung der Scheitelpunkt der Wand mit der höchsten Dachhöhe.

2.2. Für technische Aufbauten, Aufzüge oder Treppenhäuser kann bei Gebäuden, die im Plan nicht als Einzeldenkmal gekennzeichnet sind, die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf max. 10% beschränkt und ein Abstand von der nächst gelegenen Traufe von mindestens 3,00 m eingehalten werden.

III. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 bis 3 und i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

1. Baugrenzen
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer oder Treppen bis zu 3,00 m kann zugelassen werden, wenn deren höchster Anstiegsneigung am Gebäude maximal 5,00 m über dem nächst gelegenen Geländeanschnitt liegt.

2.1. Baugrenzen
Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer oder Treppen kann bis zu 3,00 m zugelassen werden.

2.2. Außerdem kann eine Überschreitung bis zu 2,00 m durch untergeordnete Gebäudeteile zugelassen werden, wenn deren höchster Anstiegsneigung am Gebäude maximal 5,00 m über dem nächst gelegenen Geländeanschnitt 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 Lüftungsbauwerke bis zu 1,50 m kann zugelassen werden, wenn diese zur Belichtung unterirdischer Räume notwendig sind.

4. Nebenanlagen
Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Anlagen nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO zulässig.
Ausnahme: Nebenanlagen können notwendige Vor- und Entsorgungsanlagen, soweit sie eine Größe von 15 m² Bruttoflächen und eine Höhe von 2,50 m 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 Erhaltungsschichten 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 Freizeitanlagen
1.1 Fußwege im Park sind mit wasserdringlichen Belägen anzulegen.
1.2 Flächen für die Feuerwehr im Bereich von Grünflächen sind mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen auszuführen und von umliegenden Flächen abzugrenzen.
1.3 Im Sondergebiet sind Freizeitanlagen außerhalb befestigter Flächen gärtnerisch zu gestalten. Dabei sind Pflanzen entsprechend der Artenlisten (vgl. D) zu verwenden.

2. Begrünung, Oberflächengestaltung und Oberbodensicherung
2.1 Alle flachen und fächigen Dachflächen von nach rechtswirksamem dieses Bebauungsplans 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 Fugenmaß, Rasengitterpflaster, wasserbündelnde Decke oder in anderer, vergleichbar wasserdringlicher Art und Weise zu erfolgen.
2.3 Abfall-Sammelstände sind mit ausdauernden Kletterpflanzen aus der Artenliste (vgl. D) abzuschirmen.
2.4 Im gesamten Geltungsbereich ist der bei Bauvorhaben anfallende Oberboden zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder aufzutragen.

3. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
3.1 Baum- und Strauchpflanzungen sind mit hochstämmigen Bäumen aus der Artenliste (vgl. D) durchzuführen. Je Straße ist je Weile nur eine Baumart zu verwenden.
3.2 Entlang der Gaffkystraße ist in einem regelmäßigen Abstand zur nördlichen Gehwegkante zwischen 3-5 m eine Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen gem. Artenliste (vgl. D) und einem Pflanzabstand (Stammmitte) von 18,00 m zu pflanzen. Vom Pflanzabstand kann in Einzelfällen bei Bedarf vorhandener Leitungsanlagen entlang der Baumreihe um bis zu 2,00 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) nachgepflanzt werden.

5. Verwendung von Niederschlagswasser
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über bedarfsgerechte und für eine ganzjährige Nutzung (z.B. Toilettenspül) dimensionierte Regenwasser-nutzungsanlagen zu sammeln, sofern es nicht ortsnah versickert werden kann.

B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Einfriedungen sowie über Heizungsanlagen gemäß § 9 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 Giebeln) sind in Grau- oder hellen Blauönen sowie mit einem Reflexionsgrad < 25% zu gestalten.
3. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind (außer an Baudenkmalen) zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade des Gebäudes, auf dem diese errichtet werden, abgerückt werden.

II. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 7 HBO)
1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Gaffkystraße und außer an Baudenkmalen zulässig.
2. Werbeanlagen an einem Gebäude sind die in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.
3. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens bis zu 5,00 m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 60 cm zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, PFLANZLISTE

4. Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2 m² sein. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.
5. Die Gesamtlänge der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.

III. Grundstücks-einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
1. Grundstücks-einfriedungen entlang der Klinik- und Gaffkystraße sind unzulässig.
2. An sonstigen Straßen, Plätzen und Wegen sind Grundstücks-einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig, wenn diese als Hecken oder mit Zaunpflanzungen ausgeführt werden und der Abstand des Zaunes zur Bodenoberfläche mindestens 0,1 m beträgt. Hecken und Zaunpflanzungen 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 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) nichts anderes ergibt. Das gilt nicht für Heizungsanlagen, deren 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 frühzeitige Abstimmung von Bauvorhaben in der Vorplanungphase mit der Denkmalschutzbehörde wird empfohlen.
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 HDStDG (Bodendenkmäler) zerstört werden.
Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skeletreste 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 bodenreine Grünflächen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden, sowie bei Abrucharbeiten sind keine Kampfmittelmaßnahmen 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 bodenreine Grünflächen Maßnahmen vorliegen. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenerhebung erfolgen.
Sofort die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. vgl. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magmatischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelmaßnahmen vor bochungsrelevanten Bauarbeiten erforderlich.
Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauchse abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messstelle vorliegt, sollen die Erdarbeiten mit einer Flächenentwässerung begleitet werden.

III. Bergbau
Der Flangeutungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Untersuchungsarbeiten in Schürfen und Schächten durchgeführt werden. Bei Bau-tätigkeiten werden ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

IV. Baumschutz
Bei den mit dem Erhaltungsgebot belegten Bäumen sowie Grünflächen wird im Zuge von Bauarbeiten auf die Berücksichtigung der verbindlichen Norm DIN 19201 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Burgartenstraße 6, 10787 Berlin) verwiesen, insbesondere hinsichtlich der Sicherung durch einen Zaun oder vergleichbare Schutzmaßnahmen sowie vor Ausrocknung der Wurzelzone.

D. Pflanzliste (Empfehlungen zur Anpflanzung)
Für die Pflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Bäume 1. Wuchsendring
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum
Alnus incana
Betula pendula
Fagus sylvatica
Fagus sylvatica, Purpurea
Pendula
Fraxinus excelsior
Ginkgo biloba
Juglans regia
Larix decidua
Liquidambar styraciflua
Liriodendron tulipifera
Paulownia tomentosa
Quercus robur
Quercus rubra
Quercus petraea
Robinia pseudoacacia
Salix spec.
Tilia cordata
Ulmus carpinifolia

Spitzahorn
Bergahorn
Roskastanie
Weiß-Birke
Buche
Rote Hänge-Buche
Eiche
Ginkgobaum
Walnuss
Lärche
Amberbaum
Tulpenbaum
Blauglockenbaum
Stieleiche
Roteiche
Traubeneiche
Robinie
Weide
Winter-Linde
Ulm

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

Bäume 2. Wuchsendring
Acer campestre
Carpinus betulus
Corylus colurna
Crataegus laevigata
Fraxinus ornus
Juniperus communis
Malus silvestris
Mespilus germanica
Morus alba

Feld-Ahorn
Hainbuche
Baumhasel
Weißdorn
Blumenesche
Wacholder
Hornspindel
Mispel
Maulbeerbäum

Obstbäume 1. (Hochstamm)
Prunus avium
Prunus communis
Salix caprea
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Taxus baccata

Vogelkirsche
Hornbirne
Salweide
Mehlbirne
Eberesche
Eibe

Mindestgröße: Hochstamm, dreifach verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20, Kronenansatz nicht unter 250 cm.

Sträucher
Ameißenblauer Irmakel
Buddleia davidii
Buxus sempervirens
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus spec.
Euonymus europaeus
Hibiscus syriacus
Kolkwitzie
Philadelphus spec.
Prunus spinosa
Ribes alpinum
Rosa spec.
Prunus laurocerasus
Salix spec.
Sambucus nigra
Spiraea spec.
Syringia pinnata
Syringia vulgaris

Kupfer-Felsenbirne
Schmetterlingsstrauch
Buchsbaum
Hainbuche
Kornelkirsche
Roter Hartnagel
Haselnuss
Weißer Rostorn
Pflaumenblüte
Hibiskus
Kolkwitzie
Pflaumenstrauch
Scheide
Alpen-Johannisbeere
Wildrosenarten
Immergrüne Lorbeer-Kirsche
Weide
Holunder
Spirea
Pimpernuss
Flieder

Mindestgröße: zweifach verpflanzt, Höhe 60-100cm

Kletterpflanzen
Clematis spec.
Hedera helix
Hydrangea petiolaris
Parthenocissus tric.
Wisteria sinensis

Waldrebe
Efeu
Kletterhortensie
Wildes Wein
Gizyrie

ÜBERSICHTSPLAN



Übersichtsplan
Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/28

VERFAHENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.06.2002/12.05.2010	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 10.08.2002/15.05.2010 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DER "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
BÜRGERBETEILIGUNG PLANUNGSZIELE UND VORENTWURF ZUR EINGICHTNÄHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 18.05. BIS 28.05.2010	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG AUSGEWÄHLTER TRÄGER OFFENTLICHER BELANGE ZUR VORPRÜFUNG VOM 06.05. BIS 25.05.2010
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 25.09.2010 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DER "GIESSENER ANZEIGER"	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 05.10.2010 BIS EINSCHLIESSLICH 05.11.2010 DURCHFÜHRT.
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM	AUSGEFERTIGT AM
GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.

RECHTSWIRKSAM SEIT



Bebauungsplan
Nr. GI 04/28
Gebiet „Seltersberg IV“
(Neue Psychiatrie)

Das Gelände wird umgrenzt von den Straßen Klinik-, Gaffky- und Langhansstraße sowie von der Hautklinik

0m 10m 20m 50m

Maßstab 1:500

Format: 1189mm x 841mm
Stand: 15. November 2010

BLFP FRIELINGHAUS ARCHITECTEN
PLANUNGS- GMBH - BAULEITUNGS- GMBH - ARCHITECTEN BDA
STADIONSTR. 17 TEL.: 06431 40 02 00 E-MAIL: info@blfp.de
61199 FRIEDBERG FAX: 06431 60 02 22 www.blfp.de

Hendrik Landschaftsarchitekten
Dipl.-Ing. F.-J. Hendrik
Gießener Straße 22-24
35452 Heusensteden
Tel.: 0641 / 682 00
Fax: 0641 / 682 00