

**BEBAUUNGSPLAN  
GI 04/24 „VETERINÄRKLINIK I“  
TEXTFESTSETZUNGEN**

Stand: 12.03.2010

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB**

**1. ART DER NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3 und 3a BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**

**1.1** Die Sondergebiete SO1 und SO2 tragen jeweils die Bezeichnung „Hochschule – Veterinärklinik“ und dienen der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für die Bereiche Lehre, Forschung und Klinik im veterinärmedizinischen Bereich.

In SO1 und SO2 sind zulässig:

Tierkliniken einschließlich ihrer notwendigen Nebenanlagen,  
Gebäude und Räume für Forschung, Lehre und Ausbildung im Bereich der Veterinärmedizin,  
Verwaltungsgebäude und Büroräume, die der Veterinärklinik zugeordnet sind,  
Tiefgaragen für Beschäftigte, Studierende und Besucher,  
der Versorgung des Gebietes dienende Gaststätten und Läden,  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

**1.2** In dem mit SO2 bezeichneten Gebiet sind nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen auf der gegenüberliegenden Seite des Hollerwegs nicht wesentlich stören.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO)**

**Überschreitung der max. zulässigen Grundfläche (i.V.m. § 19 Abs. 4 (3) BauNVO)**

Im gesamten Sondergebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)**

**Baugrenzen (i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Entlang der festgesetzten Baugrenzen ist ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen bis zu 1,50 m Tiefe zulässig. Im Südwesten des Plangebietes im Kurvenbereich des Hollerwegs ist oberhalb des I. Vollgeschosses eine Überschreitung der Baugrenze auf einer Länge von 9,00 m bis zu 3,50 m Tiefe zulässig, wenn eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,50 m eingehalten wird.

**4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**4.1 Beschränkung der Oberflächenversiegelung**

Wege und Pkw-Stellplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Weise befestigt werden (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird.

**4.2 Dachbegrünung**

Flachdächer (Dachneigung unter 5°) und flach geneigte Dächer (Dachneigung zwischen 5° und 25°) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden oder zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

## **5. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**

### **5.1 Erhaltung von Einzelbäumen**

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Ausnahmen von der Erhaltungspflicht können gemacht werden, wenn die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Ersatzpflanzung mit heimischen Laubgehölzen entsprechend der Artenliste (s. C.5) angelegt wird. Bäume außerhalb von Grünflächen müssen eine Baum-scheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> bzw. eine Pflanzgrube von 12 m<sup>3</sup> erhalten.

### **5.2 Anpflanzung von Einzelbäumen**

Bei Anpflanzungen von Einzelbäumen sind Bäume 1. Ordnung entsprechend der Artenliste (s. C.5) mit einer Mindestqualität von 16/18 zu verwenden. Von den festgesetzten Standorten kann in geringem Umfang abgewichen werden.

### **5.3 Private Grünflächen**

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste (s. C.5) allee- oder heckenartig zu bepflanzen. Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen.

## **6. VERKEHRSFLÄCHE AN DER BAHN (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Die in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich erfolgte Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die zum Bahngelände gehörende Fläche durch Entwidmung aus der fachplanerischen Bindung entlassen wird.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 81 HBO (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. STAFFELGESCHOSSE**

- 1.1 Staffelgeschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind nur in den Baufenstern mit der Festsetzung StG zulässig, sofern es sich dabei nicht um ein Vollgeschoss handelt.
- 1.2 Oberhalb des III. Vollgeschosses ist das Staffelgeschoss gegenüber der zum öffentlichen Straßenraum sowie zum Denkmalschutzensemble orientierten Außenwand um mindestens 3,50 m von der Gebäudekante abzurücken.
- 1.3 Oberhalb des V. Vollgeschosses muss das Staffelgeschoss gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 2,0 m zurückgesetzt sein. Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn keine Einsehbarkeit vom öffentlichen Straßenraum aus besteht.

### **2. DACHGESTALTUNG**

Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen, z.B. Aufzugsüberfahrten sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 1,0 m zulässig und müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 1,5 m zurückgesetzt sein. In Ausnahmefällen können aus technisch zwingenden Gründen größere Höhen zugelassen werden.

Solaranlagen auf Flachdächern (Dachneigung unter 5°) oder flach geneigten Dächern (Dachneigung zwischen 5° und 25°) sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig und müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 2 m zurückgesetzt sein.

### 3. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Mindestens 10% der Sondergebietfläche ist gärtnerisch anzulegen oder mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

### 4. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Zaunanlagen sind mit heimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

### 5. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen müssen sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander in das Straßen- und Ortsbild einfügen und dürfen das Erscheinungsbild des Gebäudes, an dem sie angebracht sind, nicht beeinträchtigen. Soweit mehrere Werbeanlagen gleichzeitig einsehbar sind, sind diese hinsichtlich Art, Größe und Gestaltung aufeinander abzustimmen. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein. Sie dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. An einem Gebäude ist je Betrieb in der Regel nur eine einzige Werbeanlage je Straßenseite unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung) dürfen nicht höher als 0,60 m und nicht länger als 7/10 der Gebäudefront sein.

Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern
- Werbeanlagen mit senkrecht untereinander gesetzten Buchstaben oder Emblemen

### 6. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind einzugrünen und so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

### 7. WÄRMEVERSORGUNG (§ 81 Abs. 2 HBO und § 63 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 7.1. Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird die Fernwärmeversorgung als Heizungsart festgesetzt.
- 7.2. Soweit Heizungsarten niedrigere Umweltbelastungen und einen geringeren Primärenergieverbrauch verursachen, sind auch sie zulässig.

## C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

### 1. Denkmalschutz

Alle baulichen Maßnahmen, die sich auf die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Veterinärklinikviertel“ und die dort befindlichen Einzelkulturdenkmäler auswirken können, bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörden (§ 16 HDSchG).

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

### 2. Artenschutz

Der Bebauungsplan betrifft artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Mehlschwalben. Es wird im weiteren Verfahren ein Antrag auf Befreiung nach den Verboten des § 42 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

### 3. Niederschlagswasser (§ 42 HWG)

Niederschlagswasser soll gem. § 42 Abs. 3 HWG und § 3 der Abwassersatzung der Universitätsstadt Gießen verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen; in geeigneten Fällen soll Niederschlagswasser darüber hinaus versickert werden.

Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

### 4. Kampfmittelbelastung

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zu einer den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

### 5. Artenauswahl standortgerechter Gehölze

#### Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Fagus sylvatica	(Buche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Ulmus glabra	(Bergulme)

#### Sträucher:

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus spec.	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)

#### Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	(Feldahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Salix caprea	(Salweide)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Ulmus carpiniifolia	(Feldulme)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Rosa canina	(Hundsrose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)