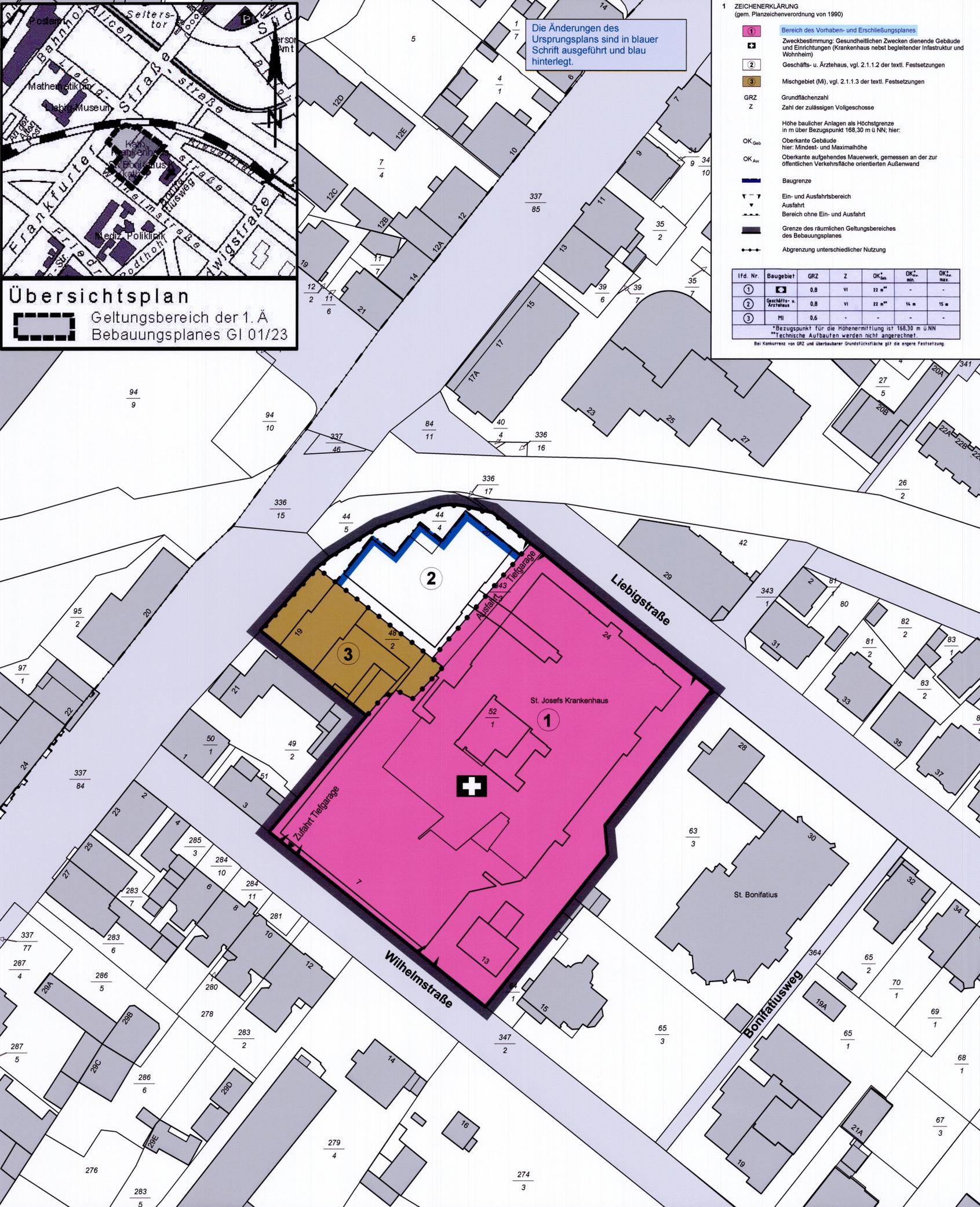




Übersichtsplan
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes GI 01/23



Die Änderungen des Ursprungsplans sind in blauer Schrift ausgeführt und blau hinterlegt.

1 ZEICHENERKLÄRUNG
(gem. Planzeichenverordnung von 1990)

- ① Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- ② Zweckbestimmung: Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Krankenhaus nebst begleitender Infrastruktur und Wohnheim)
- ③ Geschäfts- u. Ärztehaus, vgl. 2.1.1.2 der textl. Festsetzungen
- Mischgebiet (M), vgl. 2.1.1.3 der textl. Festsetzungen
- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt 168,30 m ü NN; hier: Oberkante Gebäude hier: Mindest- und Maximalthöhe
- Oberkante aufgehendes Mauerwerk gemessen an der zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierten Außenwand
- Baugrenze
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	OK _{geb}	OK _{max}	OK _{min}
1	1	0,8	VI	22 m	-	-
2	Geschäfts- u. Ärztehaus	0,8	VI	22 m	14 m	15 m
3	Mi	0,6	-	-	-	-

*Bezugspunkt für die Höhenmitlung ist 168,30 m ü NN
**technische Aufbauten werden nicht angerechnet.
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubaren Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Rechtsgrundlagen**
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Umwelterverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), Wasserschutzgesetz (WSchG), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wasserrechtsgesetz (HWVG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sowie städtische Abwasserersatz, Stelplatzsatzung und Baumfällungsersatzung in der jeweils anzuwendenden gültigen Fassung (siehe Begründung).
- Teil A**
Planungsrechtliche Festsetzungen
- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1, 2 und § 12 Abs. 3 BauGB i. V. m. BauNVO
- 2.1.1.1 Innerhalb des Teilbaugebietes Nr. 1 dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Krankenhaus nebst begleitender Infrastruktur und Wohnheim) zulässig. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- 2.1.1.2 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),
- Beratungstellen, Bürofächern,
- Kirchliche Gemeinderäume,
- Veranstaltungsräume sowie
- Verwaltung- und Schulräume
- einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen.
- Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit einem eindeutig erotisch ausgerichteten Warenortiment sowie alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen.
- 2.1.1.3 Im Mischgebiet werden die folgenden, nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungstätten.
- Sonstige Gewerbebetriebe i. S. d. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 2.1.1.4 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_{geb}), bzw. bis zur Oberkante des Gebäudes (OK_{max}). Im Teilbaugebiet der lfd. Nr. 2 sind zwei über die Oberkante der jeweiligen Außenwandscheibe (OK_{geb}) hinausgehende Staffelgeschosse sowie ein Technisches Geschoss zulässig.
Festgesetzt wird:
- für das Nutzungsgebiet der lfd. Nr. 1 (Vorhabenfläche) 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_{max}) von 15,00 m. Die max. Gebäudehöhe (OK_{max}) darf 22 m nicht überschreiten.
- 2.1.1.5 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 2.1.3.2).
- 2.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
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; intensiv begrünte Dachflächen können vollflächig angerechnet werden.
- 2.1.3.2 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 12 hochstammige Bäume der Art Melibore (Sorbus aria oder Sorbus inermis) mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm nach anerkanntem Stand der Technik zu pflanzen. Maßgebend sind die DIN 18918 in Verbindung mit den Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Die DIN 18918 und die RAS-PL 4 können im Amt für Umwelt und Natur der Stadt Giessen eingesehen werden. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen (Mindestbreite 1,50 m) ist eine alle Pflanzinsel anliegende Baumscheibe > 4 m² je Baum vorzusehen. Die Tiefgarage muss mit mindestens 1 m Bodensubstrat überdeckt werden. Das Bodensubstrat muss zum Anpflanzen von flachwurzeln den Bäumen und Sträuchern geeignet sein.
- Teil B**
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 Werbeanlagenersatzung (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 Wertstoffbehälter sind im Betriebsgebäude vorzusehen, Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter 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**
Wasserrechtliche Festsetzungen
(Satzung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- 3.4 Regenwasserentlastung
Auf den Dachflächen ohne Dachbegrünung anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen.
- Teil C**
Kennzeichnungen und Hinweise
- 3.1 Baulicher Denkmalschutz
Der Planbereich „Flächen für Gemeinbedarf“ ist als Teil einer Gesamtanlage (GA IX Universitätsviertel) einschließlich der Einzeldenkmäler Liebigstraße 24 und Wilhelmstraße 13 im Sinne der § 2 HDSchG auf Seite 123 ff. in die Denkmaltopografie der Universitätsstadt Giessen eingetragen. Alle baulichen Veränderungen an den Einzeldenkmälern oder im Bereich dieser Gesamtanlage, die unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf den Bestand oder das historische Erscheinungsbild des Kulturdenkmals haben können, bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.
- 3.2 Bodendenkmäler
Das Plangebiet befindet sich im Gebiet der bisher nicht exakt lokalisierten, jedoch durch historische Überlieferung bezugten, wüst gefallenen Vorgängersiedlung Selters.
Daher sind Bodengriffe im Bereich des Plangebietes durch archäologische Maßnahmen (Baubegleitung durch Fachpersonal bzw. flächige Voruntersuchungen) zu begleiten. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessenARCHÄOLOGIE wird empfohlen.
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unveränderter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 HDSchG).
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.
Die Erdarbeiten sind baubegleitend durch die Bodendenkmälerpflege zu betreiben. Die Vorgehensweise ist gebührend rechtzeitig vor Beginn der Tiefbauarbeiten mit dem zuständigen Bodendenkmälerpfleger der Universitätsstadt Giessen und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Bei Durchführung der Erdarbeiten sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Beschädigung oder Zerstörung der Bodendenkmälerrunde zu verhindern.

- 3.3 **Kampfmittelbelastung**
Der Plangebietbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 5,0 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 bodenunabhängigen Baumaßnahmen zu einer der Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden systematischen Untersuchung (Sonderung auf Kampfmittel) verpflichtet. Sofern die Fläche nicht sonderartig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodenunabhängigen Baumaßnahmen erforderlich.
- 3.4 **Niederschlagswasser und Entwässerungsanlagen**
Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagswasserentlastung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A.138-Bau und Bemessung von Anlagen zur Besonderein-Verpackung von nicht-schädlich-verunreinigtem Niederschlagswasser der Abwasserabgabe-Vereinbarung (AVV) – die DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude- und Grundstücke – und DIN 1988 – Regenwasserentlastung – die Euronormen EN 12056 und EN 762 sowie die Abwasserentlastung der Stadt Giessen zu beachten.
Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwasserersatzung (2013) i. V. m. § 37 Abs. 4 S. 2 HWG ist das von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² anfallende Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwasserentlastungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 errichtete Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird oder unbeabsichtigte Mängel unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.
Ansonsten soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, versickelt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 HWG).
Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage ist gem. § 11 Abs. 4 der Abwasserersatzung unzulässig.
- 3.5 **Artenschutz**
Das Roden von Gehölzen aller Art ist nur außerhalb der Brutzeiten, d.h. von Oktober bis Februar einschließlich zulässig.
Vor Abruch-, Sanierungs- oder baulichen Änderungsmaßnahmen an vorhandenen älteren oder hohen Gebäudebeständen sind diese auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen (Fledermausarten) und Brutvögel (Niststandorte) zu überprüfen. Sollten gebäudebewohnende Tierarten betroffen sein, ist die weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Giessen abzustimmen.
- 3.6 **Leitungen und Baumstandorte**
Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Marktamt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FSV 939, Ausgabe 1989) zu beachten.
- 3.7 **Brandschutz**
Für die Brandbekämpfung muss für Gebäude eine ausreichende Wasserversorgung zur Verfügung stehen. Insoweit ist von einer Löschwasseremenge von mind. 1.600 l/min auszugehen.
- 3.8 **Abfallentsorgung**
Bei Bauvorhaben sind die baulichen Voraussetzungen für die Abfall- und Wertstofflagerung in der Stadt Giessen gemäß der städtischen Abfallatzung zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 14.07.2016 GIESSEN, DEN 22.02.2019 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS- BESCHLUSSES UND DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 03.12.2016 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN 22.02.2019 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister
FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT VOM 05.12.2016 BIS 18.12.2016 GIESSEN, DEN 22.02.2019 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister	ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADT- VERORDNETENVERSAMMLUNG AM 03.05.2018 GIESSEN, DEN 22.02.2019 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IN ENTWURF VOM 05.05.2018 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" GIESSEN, DEN 22.02.2019 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 15.05. BIS EINSCHLIESSLICH 21.06.2018 DURCHFÜHRT. GIESSEN, DEN 22.02.2019 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE VOM 15.06.2018 BIS EINSCHLIESSLICH 21.06.2018 DURCHFÜHRT GIESSEN, DEN 22.02.2019 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADT- VERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.02.2019 GIESSEN, DEN 22.02.2019 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister
AUSGEFERTIGT AM 22.02.2019 GIESSEN, DEN 22.02.2019 DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN Bürgermeister	

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 23.02.2019 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.

RECHTSKRÄFTIG SEIT 23.02.2019

M 1 : 500

Gießen
Universitätsstadt
Kulturstadt
Einkaufsstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. Gi 01/23
Gebiet: "St. Josefs Krankenhaus" 1. Änderung
Satzung

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: KJ, Co
Gezeichnet: Ge, Co

Aufgestellt im Vorentwurf: 22.03.2016
Geändert zum Entwurf: 15.01.2019
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand