

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. BauN-VO

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 eindeutig erotisch ausgerichteten Warensortiment sowie alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen.

2.1.1.2 Im Mischgebiet werden die folgenden, nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

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

Sonstige Gewerbebetriebe i.S.d. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

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 2.1.3.2).

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.

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 flachwurzelnenden 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

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

Teil D

4 Kennzeichnungen und Hinweise

4.1 **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 Einzelkulturdenkmälern oder im Bereich dieser Gesamtanlage, die unmittelbar oder mittelbar Auswirkungen auf den Bestand oder das historische Erscheinungsbild des Kulturdenkmals haben können, bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

4.2 **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.

Die Erdarbeiten sind baubegleitend durch die Bodendenkmalpflege zu betreuen. Die Vorgehensweise ist deshalb rechtzeitig vor Beginn der Tiefbaumaßnahme mit dem zuständigen Bodendenkmalpfleger der Universitätsstadt Gießen und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Bei Durchführung der Erdarbeiten sind geeignete Maßnahmen zu treffen um eine Beschädigung oder Zerstörung der Bodendenkmalfunde zu verhindern.

4.3 **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.

4.4 **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.