

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662)  
**Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)  
**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 17.10.2005 GVBl. I S. 674)

### **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 Auf dem als Medizinisches Versorgungszentrum festgesetzten Teil der Gemeinbedarfsfläche sind ausschließlich Facharztpraxen und sonstige medizinische Dienstleistungen zulässig.
- 1.2 Auf der Fläche für Gemeinbedarf außer auf der Teilfläche für das Medizinische Versorgungszentrum sind Gebäude und Einrichtungen zulässig, die für die gesundheitliche und klinische Versorgung, die Unterbringung von Patienten und Personal sowie die Verwaltung, Ausbildung und technische Versorgung erforderlich sind.
- 1.3 In der gesamten Fläche für Gemeinbedarf beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.

##### **2. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

In der Fläche für den Gemeinbedarf ist auf dem in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichneten Bereich die Errichtung eines Parkdecks mit maximal 2 Ebenen zulässig.

##### **3. Höhe der Gebäude (§ 18 BauNVO)**

- 3.1 Auf der Fläche mit der Flurstücks-Nr. 128/1 darf die Höhe der Gebäudeoberkante bei 2-geschossiger Bauweise (jeweils Vollgeschosse) und bei 3-geschossiger Bauweise maximal 202,00 m über NN und bei 4-geschossiger Bauweise maximal 205,00 m über NN betragen. Auf den Flächen mit den Flurstücks-Nummern 128/2 und 317/4 darf die talseitige Höhe der Gebäudeoberkante maximal 10,00 m betragen, gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis Oberkante Gebäude.  
Die Höhe des Parkdecks darf maximal 4,0 m betragen, gemessen von der Oberkante (bei geneigtem Dach: Firsthöhe) der darunter liegenden vorh. Stellplatzbefestigung bis Oberkante-Brüstung.
- 3.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch technische Anlagen um bis zu 4,00 m überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 10% der Dachaufsichtsfläche in Anspruch nehmen.

#### **4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1a) BauGB)**

- 4.1 Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten und ggf. durch Neuanpflanzungen von artgleichen Laubbäumen zu ersetzen. Die Großbaumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes sind zu vervollständigen.

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

In der Fläche für Gemeinbedarf sind vorhandene Bäume innerhalb der überbaubaren Flächen nach ihrer Beseitigung an anderer Stelle auf der Fläche für Gemeinbedarf zu ersetzen.

#### **5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist für die Außenbauteile der Gebäude ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von  $R'_{w, res} \geq 35$  dB vorzusehen. In den Gebäuden sind Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

### **B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO**

#### **1. Gestaltungsfestsetzungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 HBO)**

##### **Dachformen, -neigungen und Materialien**

- 1.1 In der Fläche für Gemeinbedarf sind alle Dachformen bis zu einer maximalen Neigung von 20° (alte Teilung) zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle Dachformen bis zu einer maximalen Neigung von 45° (alte Teilung) zulässig.

1.2 Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

#### **2. Begrünung der baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

2.1 Fensterlose Fassaden ab 3,0 m Breite sind mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen (Pflanzdichte: 1 Pflanze/lfdm.).

2.2 Private und öffentliche Fußwege-/Stellplatzbefestigungen sind wasser-durchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotter und Kies), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.3 Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen oder zu begrünen. Diese Flächen sind mindestens zu 20% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

### **C: WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Satzung gemäß § 42 (3) HWG i.V.m. § 9 (4) BauGB**

Anfallendes Dachflächenwasser von nach den 1.1.2007 fertig gestellten baulichen Anlagen, außer Dachflächenwasser von begrüntem Dachflächen, ist für die Freiflächenbewässerung in einer Zisterne aufzufangen.

## II HINWEISE

### 1. Denkmalschutz

1.1 Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Abs. 1 des Hess. Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

1.2 Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der unter Denkmalschutz stehenden Sachgesamtheit "Unterer Hardthof". Bauvorhaben im Plangebiet bedürfen daher der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

### 2. Kampfmittelsondierung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,00 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

### 3. Wasserwirtschaftliche Hinweise (HWG)

Gemäß § 42 Abs.3 Hess. Wassergesetz soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

### 4. Pflanzlisten: Empfehlung für überwiegend anzupflanzende Bäume und Sträucher

#### Bäume:

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| <i>Acer campestre</i>      | - Feldahorn    |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Bergahorn    |
| <i>Acer platanoides</i>    | - Spitzahorn   |
| <i>Betula pendula</i>      | - Birke        |
| <i>Carpinus betulus</i>    | - Hainbuche    |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | - Rotbuche     |
| <i>Fraxinus excelsior</i>  | - Esche        |
| <i>Juglans regia</i>       | - Walnuss      |
| <i>Prunus avium</i>        | - Vogelkirsche |
| <i>Quercus robur</i>       | - Stieleiche   |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | - Eberesche    |
| <i>Sorbus domestica</i>    | - Speierling   |
| <i>Salix caprea</i>        | - Salweide     |
| <i>Tilia cordata</i>       | - Winterlinde  |
| <i>Tilia platyphyllos</i>  | - Sommerlinde  |
| <i>Ulmus carpiniifolia</i> | - Feldulme     |
| <i>Ulmus glabra</i>        | - Bergulme     |

#### Sträucher:

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <i>Cornus mas</i>                    | - Kornelkirsche                  |
| <i>Cornus sanguinea</i>              | - Roter Hartriegel               |
| <i>Corylus avellana</i>              | - Haselnuß                       |
| <i>Crataegus monogyna/oxyacantha</i> | - Ein-/Zweiggriffeliger Weißdorn |

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| <i>Euonymus europaeus</i> | - Pfaffenhütchen          |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - Gemeine Heckenkirsche   |
| <i>Prunus spinosa</i>     | - Schlehe                 |
| <i>Rosa canina</i>        | - Hundsrose               |
| <i>Rubus spec.</i>        | - Brombeere, Himbeere     |
| <i>Sambucus nigra</i>     | - Schwarzer Holunder      |
| <i>Viburnum opulus</i>    | - Gewöhnlicher Schneeball |

Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:

|   |                     |
|---|---------------------|
| <i>Clematis vitalba</i>                         | - Waldrebe          |
| <i>Hedera helix</i>                             | - Efeu              |
| <i>Lonicera caprifolium</i>                     | - Jelängerjelierber |
| <i>Parthenocissus tricuspidata/quinqüefolia</i> | - Wilder Wein       |
| <i>Vitis vinifera</i>                           | - Weinrebe          |
| Spalierobst                                     |                     |

| <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>   |  |
|---|--|
| <p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.09.2006</p> <p>GIESSEN, DEN<br/>DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p>Stadtrat</p>                                  | <p>BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 25.09.2006 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"</p> <p>GIESSEN, DEN<br/>DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p>Stadtrat</p>                             |
| <p><b>BÜRGERBETEILIGUNG</b><br/>VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 2.10. BIS 13.10.2006</p> <p>GIESSEN, DEN<br/>DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p>Stadtrat</p> | <p><b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b><br/>VOM 26.09. BIS 27.10.2006<br/>Scopingtermin: 4.07.2006</p> <p>GIESSEN, DEN<br/>DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p>Stadtrat</p>                           |
| <p>ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.12.2006</p> <p>GIESSEN, DEN<br/>DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p>Stadtrat</p>                                      | <p>BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 23.12.2006 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"</p> <p>GIESSEN, DEN<br/>DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p>Stadtrat</p>                              |
| <p>OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 8.01. BIS EINSCHLIESSLICH 9.02.2007 DURCHGEFÜHRT.</p> <p>GIESSEN, DEN<br/>DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p>Stadtrat</p>             | <p>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 8.01. BIS 9.02.2007</p> <p>GIESSEN, DEN<br/>DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p>Stadtrat</p>  |
| <p>SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 10.05.2007</p> <p>GIESSEN, DEN<br/>DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p>Stadtrat</p>                                      | <p>DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 19.05.2007 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT 19.05.2007</p> <p>GIESSEN, DEN<br/>DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN</p> <p>Stadtrat</p> |