



### PLANZEICHEN

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 11 und 16ff BauNVO)**

**Sondergebiete "Hochschule - Veterinärklinik" (§ 11 BauNVO)**

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	Staffelgeschoss
Gebäudehöhe TH	

Zahl der Vollgeschosse: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Gebäudehöhe TH: Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Staffelgeschoss: StG (siehe Textfestsetzung B.1)

**2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereiche mit Ausschlusswirkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

**4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

RG: Randeingrünung (siehe Textfestsetzung A.5.3)

### PLANZEICHEN

**5. Anpflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Laubbäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

**6. Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zugunsten der Mittelhessischen Abwasserbetriebe zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Regenwasserkanal der Mittelhessischen Abwasserbetriebe

Aufschiebend bedingte Nutzung (siehe Textfestsetzung A.6)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: außerhalb des Geltungsbereiches) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: außerhalb des Geltungsbereiches) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### TEXTFESTSETZUNGEN

**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 Aufsichtspersonal und Betriebspersonal.

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 1. Vollgeschosses eine Überschreitung der Baugrenze auf einer Länge von 9,00 m bis zu 3,50 m Tiefe zulässig, wenn eine lichte Durchfahrtsbreite 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 Baumstamme von mindestens 6 m<sup>2</sup> bzw. eine Pflanzgrube von 12 m<sup>2</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) alle- oder heckenartig zu bepflanzen. Die vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen.

**6. VERKEHRSLÄCHE 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 Denkmalschutzsele 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 alleseitig 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 alleseitig um mindestens 2 m zurückgesetzt sein.

### TEXTFESTSETZUNGEN

**3. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

Mindestens 10% der Sondergebietsfläche 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 Abfallbehälter sind einzugrünen und so anzuordnen oder abzusichern, 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 Abwasserordnung 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 Abwasserordnung unzulässig.

**4. Kampfmittelbelastung**

Der Plangebietsbereich 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:	Bäume 2. Ordnung:
Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Betula pendula (Sandbirke)
Fagus sylvatica (Buche)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)	Salix caprea (Salweide)
Quercus robur (Stieleiche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)	Ulmus carpinoifolia (Feldulme)
Ulmus glabra (Bergulme)	

Sträucher:		
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)	
Corylus avellana (Hase)	Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)	
Crataegus spec. (Weißdorn)	Rosa canina (Hundsrose)	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	

**Datum** | **Erstellung / Änderung**

04.02.2008	Erstellung
08.02.2008	Einbearbeitung Besprechungsergebnisse Stadtplanungsausschuss
19.06.2008	Erstellung
28.07.2008	Einbearbeitung von Hinweisen des Stadtplanungsausschusses
09.09.2008	Planlayout
19.09.2008	Einbearbeitung Straßenplanung Hollerweg
31.10.2008	Überarbeitung nach Änderungen des Vorentwurfes Kleinderklinik
12.12.2008	Änderung der Festsetzungen
17.12.2008	Textfestsetzung zur Baugrenze
06.11.2009	Änd. in Planzeichnung; u.a. Baugrenze, Darstellung Parkfläche; Änd. in Layout; u.a. Legende, Prüfstempel
26.11.2009	Vorbereitung Eingeschränkte Beteiligung
18.03.2010	Endfassung

geprüft: 18.03.2010, J. Flacke | Blattgröße: 95 cm x 56,9 cm

Dateiname: bgiv12d6.dwg | erstellt mit: StadtCAD 10

Stand der ALK: 11.2007 | basierend auf: AutoCAD Map 3D 2010

### VERFAHRENSVERMERKE

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 02.11.2007

GIessen, DEN 14.05.2010  
DER MAGISTRAT DER STADT GIessen

**BEKANNTMACHUNG** DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 21.12.2007 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIessen, DEN 14.05.2010  
DER MAGISTRAT DER STADT GIessen

**BÜRGERBETEILIGUNG**

A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGERBEREITSELEGT VOM 03.01.2008 BIS 16.01.2008

GIessen, DEN 14.05.2010  
DER MAGISTRAT DER STADT GIessen

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG** DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 04.01.2008 BIS 31.01.2008

GIessen, DEN 14.05.2010  
DER MAGISTRAT DER STADT GIessen

**ENTWURFSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 05.02.2008

GIessen, DEN 14.05.2010  
DER MAGISTRAT DER STADT GIessen

**BEKANNTMACHUNG** DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 07.02.2009 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

GIessen, DEN 14.05.2010  
DER MAGISTRAT DER STADT GIessen

**OFFENLEGUNG** IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 18.02.2009 BIS EINSCHLIESSLICH 20.03.2009 DURCHFÜHRT.

GIessen, DEN 14.05.2010  
DER MAGISTRAT DER STADT GIessen

**ERNEUTE BETEILIGUNG** BERÜHRTER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 27.11.2009 BIS 18.12.2009

GIessen, DEN 14.05.2010  
DER MAGISTRAT DER STADT GIessen

**SATZUNGSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 12.05.2010

GIessen, DEN 14.05.2010  
DER MAGISTRAT DER STADT GIessen

**AUSGEFERTIGT** AM 14.05.2010

GIessen, DEN 14.05.2010  
DER MAGISTRAT DER STADT GIessen

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 15.05.2010 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANT GEMACHT.

RECHTSKRÄFTIG SEIT 15.05.2010

### Übersichtsplan

Geltungsbereich des Bebauungsplanes GI 04/24

M. 1 : 1000

**Gießen**

**Bebauungsplan**

Nr. GI 04/24

Gebiet: Veterinärklinik 1

Planungsbüro Koch

Planungsbüro für:

- Städtebau
- Landschaft
- Freiraum
- Straßen- und Tiefbau

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner  
Alte Chaussee 4, 35614 Allar  
www.pbkoch.de

Planbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) J. Flacke

Stand: 18.03.2010

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0  
Fax (0 64 43) 6 90 04-34  
info@pbkoch.de