



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Nr. GI 04/23

„Seltersberg III“

(Medizinisches Forschungszentrum)

für den Teilbereich des Universitätsklinikums, umgrenzt von dem Straßenzug
Aulweg – Schubertstraße – Gaffkystraße - Paul-Meimberg-Straße

Planstand:

- Entwurf -

10.08.2010

Stadtplanungsamt Giessen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungs- (BauNVO) und Planzeichenverordnung (PlanzV,) sowie Hessische Bauordnung (HBO) und Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils gültigen Fassung.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**I. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 2 BauGB, §§ 1 Abs. 2 u.3, 11 BauNVO)

1. SO 1 - 6 - Sondergebiete

Die Sondergebiete „Universität“ dienen der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen eines medizinischen Universitätscampus (Klinik, Forschung und Lehre).

1.1 In den Sondergebieten SO 1 - 3 sind zulässig:

- Krankenhäuser einschließlich ihrer notwendigen Nebenanlagen sowie sonstige Anlagen für gesundheitliche Zwecke, insbesondere für die Rehabilitation von Kranken und für Versorgungs- und Dienstleistungen, freie Berufe und Gewerbebetriebe im Bereich des Gesundheitswesens,
- Gebäude und Anlagen für die medizinische Forschung, Lehre und Fortbildung,
- betriebliche Sozialeinrichtungen (z.B. Kantine, Ruheräume),
- Büroräume, sofern sie den in den festgesetzten Sondergebieten allgemein zulässigen Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen,
- Beherbergungsbetriebe für Besucher und ambulante Patienten, sofern sie nicht dem dauerhaften Wohnen dienen.

1.2 In den Sondergebieten SO 5 + 6 sind überdies Parkhäuser für Besucher, Patienten und Beschäftigte des Klinikums und der Universität zulässig.**1.3 Im Sondergebiet SO 4 sind folgende Nutzungen zulässig:**

- Einrichtungen zur Kinderbetreuung sowie sonstige Dienstleistungen insbesondere für im Sondergebiet Beschäftigte oder Studierende.

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO)**1. Maximal zulässige Grundflächen**

Die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen dürfen in den Sondergebieten SO 1 - 3 durch

- Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauGB sowie
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um maximal 25 % überschritten werden.

-
2. Maximal zulässige Gebäudehöhe (OK: ... m)
 - 2.1 Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist bei geneigten Dachflächen der First und bei Flachdächern bis 5° Dachneigung der Schnittpunkt der Wand mit der höchsten Dachhaut.
 - 2.2 Für technische Aufbauten, Aufzüge und Treppenhäuser kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0m überschritten werden, wenn der jeweilige Anteil an der Dachfläche auf maximal 10% beschränkt wird.
- III. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**
In den Sondergebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude mit Längen über 50m und mit Grenzabstand auf privaten Verkehrsflächen bis zur Straßenmitte zulässig.
- IV. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 bis 3 u. 5 BauNVO)**
1. Baulinien
Eine Überschreitung der Baulinie durch Vordächer ist bis zu 3,0 m zulässig.
 2. Baugrenzen
 - 2.1 Eine Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer ist bis zu 3,0m zulässig. Außerdem ist eine Überschreitung bis zu 2,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile zulässig.
 - 2.2 Im Sondergebiet SO 2 ist eine Überschreitung der südwestlichen sowie der südöstlichen Baugrenze um jeweils bis zu 3,0 m zulässig, wenn der jeweilige Gebäudeteil außerhalb der festgesetzten Baugrenze am höchsten Punkt eine Gebäudehöhe von 194,0 m über NN nicht überschreitet.
 3. Nebenanlagen
Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen sind technisch notwendige Anlagen wie beispielsweise Gasbehälter, soweit sie eine Größe von 15m³ nicht überschreiten.
 4. Stellplätze
Die Anlage von Stellplätzen ist außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nur für notwendige Behinderten-Stellplätze zulässig.
- V. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
1. In den festgesetzten Grünflächen ist ein geeignetes Wegenetz zu erhalten oder herzustellen, auf dem gemäß der zeichnerisch festgesetzten Gehrechte-Verbindungen Fußwege für die Öffentlichkeit einzurichten sind.
 2. Die Grünflächen sind als offene Parkfläche mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen gemäß Artenliste (D. V.1, 2 oder 4) sowie mit Rasen-, Wiesen- und Staudenflächen anzulegen. Wege und Plätze für den Fußgänger- und Radverkehr sind nur mit wassergebundene Decke oder einer Pflasterdecke zulässig.
-

3. In den Sondergebieten SO 2, 5 und 6 ist die Anlage von Baustelleneinrichtungen außerhalb der Baugebietsflächen bis maximal 10 m Tiefe zulässig, wenn zur Erhaltung festgesetzte Bäume gemäß Punkt VII. 1 gesichert und nach Abschluss der Baumaßnahme eine parkartige Gestaltung wieder hergestellt werden.

VI. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

1. Freiflächen
Freiflächen außerhalb der Verkehrsflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
2. Oberflächengestaltung
 - 2.1 Die Befestigung von Stellplätzen hat in wasserdurchlässiger Art und Weise zu erfolgen.
 - 2.2 Feuerwehrumfahrten im Bereich von festgesetzten Grünflächen oder nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Rasengitter-Decke oder Schotterrasen auszuführen und sind von Baumbewuchs freizuhalten.
3. Dachbegrünung
Alle flachen und flachgeneigten Dachflächen der geplanten Neubauten mit einer Größe von mindestens 30 m² Bruttogeschossfläche und einer Neigung von bis zu 10° sind, sofern sie nicht für technische Aufbauten oder Anlagen einschließlich Anlagen zur Nutzung der Solarenergie benötigt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Maximal 20% der Dachflächen können als begehbare Dachterrasse oder als Glasdach ausgebildet werden.
4. Fassadenbegrünung
Müllstandorte sind mit ausdauernden Kletterpflanzen (z.B. aus der Artenliste D. V. 5) abzuschirmen.
5. Oberbodensicherung
Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden zu sichern. Der anfallende Oberboden ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück wieder aufzutragen.

VII. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Baumpflanzungen sind mit hochstämmigen Bäumen aus der Artenliste (D. V.3) durchzuführen. Je Straße ist jeweils nur eine Baumart zu verwenden.

Entlang der Gaffkystraße ist in einem regelmäßigen Abstand zur südlichen Gehweggrenze zwischen 5 – 10 m eine Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen gemäß Artenliste (D. V.3) und einem Pflanzabstand (Stammmitte) von 18 m zu pflanzen. Vom Pflanzabstand kann in Einfahrtsbereichen oder aufgrund vorhandener Leitungslagen entlang der Baumachse um bis zu 2 m abgewichen werden.

2. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche zur Anpflanzung von Gehölzen ist
 - gemäß Artenliste (D. V.1, 2 oder 4)
 - mit mindestens 20 % Bäumen 1. Wuchsordnung
 - mit einem Anteil von 10 % Nadelgehölzen
 - mit einer Dichte von 1 Pflanze pro 2 m² zu gestalten.
3. Bäume außerhalb von Grünflächen sind mit einer mindestens 6 m² großen Baumscheibe auszustatten und mit Sträuchern gemäß der Artenliste (D. V.4), Wildstauden oder Rasen zu unterpflanzen. Alternativ kann die Baumscheibe als wassergebundene Decke ausgeführt werden.
4. Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Sollte ein Baum abgängig sein oder entfernt werden müssen, ist als Ersatz ein Baum gleicher Art oder aus der Artenliste (D. V.1 oder 2) innerhalb der Grünflächen zu pflanzen.

B. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Heizungsarten (§ 81 Abs. 1, 2 und 4 Hessische Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

I. Gestaltung von Dachdeckungen und Fassaden (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

1. Glänzende Materialien auf Dächern oder an Fassaden mit einem Reflexionsgrad > 50% sind unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen).
2. Dachaufbauten sind in Grau- oder hellen Blautönen sowie mit einem Reflexionsgrad < 25% zu gestalten.

II. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HBO)

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade abgerückt werden.

III. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 7 HBO)

1. Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete SO 2, hier nur auf der dem Aulweg zugewandten Seite, sowie SO 3, hier nur auf der der Gaffkystraße zugewandten Seite, zulässig.
 2. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 5% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten. Bei Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist die Fläche nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.
 3. Die Fläche einer Werbeanlage darf nicht größer als 2 m² sein.
-

4. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
5. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschoss, höchstens bis zu 5,0 m über der Geländeoberfläche und mit einer Höhe von max. 0,60 m zulässig.
6. An einem Gebäude sind die Werbeanlagen in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.

IV. Grundstückseinfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

1. Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen, Plätze und Wege und zur zentralen Grünfläche hin sind unzulässig.
2. Ausnahmsweise ist die Einfriedung der Freifläche des Kindergartens im SO 3 mit Gitterzäunen ohne Sockel, maximale Höhe 1,50 m und Bodenabstand mindestens 10cm, zulässig, soweit diese mit Hecken und Zaunhinterpflanzungen ausgeführt werden.

Hecken und Zaunhinterpflanzungen sind ausschließlich mit Laubgehölzen entsprechend der Artenliste (D. V.4) auszuführen.

V. Heizungsanlagen (§ 81 Abs. 2 HBO)

Die Verwendung von Fernwärme zum Heizen wird vorgeschrieben, soweit sich aus den Verpflichtungen des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEWärmeG) nichts anderes ergibt. Das gilt nicht für Heizungsarten, denen gegenüber die Fernwärme höhere Umweltbelastungen und einen höheren Primärenergieverbrauch verursacht.

C. Wasserrechtliche Festsetzung gemäß § 42 Abs. 3 HWG i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG

Das auf Dachflächen ohne Dachbegrünung anfallende Niederschlagswasser ist über bedarfsgerecht und für eine ganzjährige Nutzung (Toilettenspülung, Gartenbewässerung u.a.) dimensionierte Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.

D. Kennzeichnungen und Hinweise

I. Rückbau-Konzept

In den folgenden Sondergebieten kann die Errichtung baulicher Anlagen erst nach vollständigem Rückbau der jeweils gekennzeichneten Gebäude und Nebenanlagen erfolgen:

- im Sondergebiet SO 2: in Abhängigkeit zur für die Realisierung vorgesehenen Bauvariante des medizinischen Forschungszentrums: Gebäude und/oder

Nebenanlagen Nrn. 1 bis 4.

- im Sondergebiet SO 5: Gebäude, Gebäudeteile und/oder Nebenanlagen Nrn. 5 bis 8.

- im Sondergebiet SO 6: Gebäudeteil Nr. 9.

Die Anwendung eines Rückbaugesuches gemäß § 179 BauGB wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft.

II. Denkmalschutz

1. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage Kliniksviertel. Außerdem befinden sich ein Einzeldenkmal (Gaffkystraße 5, ehemalige Lungenheilstätte Seltersberg) sowie eine geschützte Grünanlage im Geltungsbereich. Alle baulichen Maßnahmen an diesen Kulturdenkmälern bzw. deren Umgebung sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
2. Der Bebauungsplan enthält eine denkmalfachlich begründete Empfehlung für die Neuordnung der geschützten Grünanlage. Nach Zustimmung und Ausweisung durch die zuständigen Denkmalbehörden wird für den gekennzeichneten Bereich die Umgestaltung der Grün- und Erschließungsanlagen erwartet.
3. Im Plangebiet wurden Funde der mittelalterlichen Wüstung Selters gemacht. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

III. Kampfmittelverdacht

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst Darmstadt vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Planungsgebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Ver-

siegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

IV. **Bergbau**

Der Plangeltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem Untersuchungsarbeiten in Schürfen und Schächten durchgeführt wurden. Bei Bautätigkeiten werden ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

V. **Artenliste (Empfehlungen zu Anpflanzung) und Baumschutz**

Für die Pflanzungen sind folgende Arten zu wählen:

1. **Bäume 1. Wuchsordnung**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Ailanthus altissima	Götterbaum
Betula pendula	Weiß-Birke
Fagus sylvatica	Buche
Fagus sylvatica ‚Purpurea Pendula‘	Rote Hänge-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Gingko biloba	Ginkgobaum
Juglans regia	Walnuss
Larix decidua	Lärche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Paulownia tomentosa	Blauglockenbaum
Picea spec.	Fichte
Pinus spec.	Kiefer
Pseudotsuga menziesii	Douglasie
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Robinia pseudoacacia	Robinie
Salix spec.	Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpiniifolia	Ulme

Mindestgröße: Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 18-20

2 **Bäume 2. Wuchsordnung**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Juniperus communis.	Wacholder
Malus silvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Morus alba	Maulbeerbaum

Kultur- und Zierobstbäume (Hochstämme)

Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Taxus baccata	Eibe

Mindestgröße: Hochstamm 3 mal verpflanzt, Stammumfang 16-18 oder Heister zweimal verpflanzt, 200-250 cm hoch

3. Bäume für Allee Gaffkystraße

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus rubra	Roteiche
Tilia cordata i.S.	Winter-Linde

Mindestgröße: Hochstamm, dreimal verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20, Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

4. Sträucher

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Weiß-/ Rotdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hibiscus syriacus	Hibiskus
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Immergrüne Lorbeer-Kirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosenarten
Salix spec.	Weide
Sambucus nigra	Holunder
Spirea spec.	Spierstrauch
Staphylea pinnata	Pimpernuss
Syringa vulgaris	Flieder

Mindestgröße: zweimal verpflanzt, Höhe 60-100

5. Kletterpflanzen

Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu

Hydrangea petiolaris
Parthenocissus tric.
Wisteria sinensis

Kletterhortensie
Wilder Wein
Glyzinie

6. Empfehlungen zum Baumschutz

Die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sowie Grünflächen sind im Zuge von Baumaßnahmen unter Berücksichtigung der DIN 18920 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) durch einen Zaun oder vergleichbare Schutzmaßnahmen sowie vor Austrocknung der Wurzelzone zu sichern.
