



**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan
Nr. GI 01/27 "Am Bahnhofsvorplatz"**

für den Plangeltungsbereich zwischen der Bahnhofstraße, der Straße "An der Alten Post" sowie Gleisanlagen und der Fußgängerbrücke zum Alten Wetzlarer Weg

Planstand:

- Entwurf -

17.02.2017

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2b BauGB i.V. mit § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

- 1.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
- 1.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3, 6 BauNVO sowie § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- 2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.
- 2.1.2 Die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise bis höchstens 0,65 überschritten werden, wenn die Überschreitung dem Erhalt einer als Einzelkulturdenkmal geschützten Bebauung dient.

2.2 Geschossflächenzahl

Die zulässige Geschossflächenzahl wird auf 2,3 festgesetzt.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

Ein Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m und bis zu einer Länge von insgesamt höchstens 5,00 m zulässig.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Beschränkung der Oberflächenversiegelung

- 4.1 Stellplätze und Wege, Hof- und Lagerflächen, Garagenzufahrten und Terrassen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.
- 4.2 Von privaten Grundstücksflächen sind mindestens 10 von Hundert als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind auf Grund der Verkehrslärmimmissionen für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, der Ausgabe 1989) erfüllt werden.

5.1 Bei den Gebäuden im Plangebiet müssen auf der Südost- und Südseite (Bahnseite)

an der Fassade die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989) von mindestens 30 dB aufweisen. Eine Minderung des Schalldämmmaßes nach der Tabelle 9 der DIN 4109 ist gegen Nachweis möglich.

Fenster von Schlafräumen in den o. g. Fassaden sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen. Das festgesetzte Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Fassade darf durch die Lüftungseinrichtungen nicht verringert werden. Die Belüftung ist auch bei geschlossenen Fenstern sicher zu stellen.

5.2 Auf der Nordwestseite aller Gebäude (Bahnhofsvorplatz und Busumfahrt)

müssen an der Fassade die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ (nach DIN 4109 „Schallschutz im

Hochbau“, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB aufweisen. Eine Minderung des Schalldämmmaßes nach der Tabelle 9 der DIN 4109 ist gegen Nachweis möglich.

Fenster von Schlafräumen in den o. g. Fassaden sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen. Das festgesetzte Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Fassade darf durch die Lüftungseinrichtungen nicht verringert werden. Die Belüftung ist auch bei geschlossenen Fenstern sicher zu stellen.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Je Grundstück ist mindestens ein mittelkroniger Baum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind anrechenbar. Der Baum kann Bestandteil der Grünfläche nach Punkt A 4.2 sein.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Satzung gemäß § 81 Abs. 1, 2 und 3 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. DACHGESTALTUNG

1.1 Dächer sind aus geneigten Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 15 ° alter Teilung auszuführen. Davon ausgenommen sind Dächer erdgeschossiger Gebäude, die als Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 5 ° alter Teilung zulässig sind.

1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

1.3 Aufzugsüberfahrten sind bis zu einer Höhe von 2,20 m, sonstige haustechnische Aufbauten sind auf den Dachflächen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m und auf höchstens 10% der jeweiligen Dachfläche zulässig und müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 1,50 m zurückgesetzt sein.

1.4 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind außerhalb von begrünten Dachflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m und einer Breite von maximal 2,0 m zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade des darunter liegenden Geschosses abgerückt werden. Auf Dächern mit einer Neigung von über 5° sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

2. EINFRIEDUNGEN

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind Grundstückseinfriedungen nur in Form von Mauern, Hecken und Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Zaunanlagen sind mit einheimischen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

3. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

Die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind so anzuordnen oder abzuschirmen und einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken weder allgemein zugänglich noch einsehbar sind.

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 Abs. 6 BauGB

1. DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage XVII „Bahnhofsviertel“.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG).

2. WERBEANLAGENSATZUNG

Es gilt die Werbeanlagensatzung (WAS) der Stadt Gießen vom 30.08.2001, bekanntgemacht am 14.09.2001.

3. VERWERTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Nach § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2014) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag

und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

4. ENTWÄSSERUNGSANLAGEN

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 138 'Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser', April 2005, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), 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.

5. KAMPFMITTELBELASTUNG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 5 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 den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

6. BRANDSCHUTZ

Für bauliche Anlagen im Mischgebiet ist gemäß §§ 13 und 38 HBO sowie § 3 Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von mindestens 1600 l/min vorzusehen und sicherzustellen.

7. SCHUTZABSTÄNDE BAHN

Eventueller Aufwuchs im Nahbereich des Bahngeländes muss mindestens 2,50 m von der Oberleitungsanlage entfernt sein.

Zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsmasten sind die Abstände gemäß den Vorschriften der DIN VDE 0105 – Teil 103: 1999: Betrieb von elektrischen Anlagen, Zusatzfestlegungen für Bahnen (VDE-Verlag) und nachstehender Konzernrichtlinien der DB AG (KoRil 132.0123, Arbeiten an oder in der Nähe von elektrischen Anlagen und an Betriebsmitteln, 1.1.2005 und KoRil 997.0101, Oberleitungsanlagen, Allgemeine Grundsätze, 1.1.2001) einzuhalten.

8. 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.

9. ARTENSCHUTZ

Vor Abriss oder Sanierung von Gebäuden ist zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.