



**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:

**- Satzung -**

**04.10.2017**

**Stadtplanungsamt Gießen**

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sowie städtische Abwasserersatzung, Werbeanlagensatzung, Stellplatzsatzung und Baumförderungssatzung in der jeweils anzuwendenden gültigen Fassung (siehe Begründung).

## **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 auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden sind offenporig und insbesondere die Stellplatzbereiche durch begrünbare Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasenwaben) herzustellen. 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 müssen in den gemäß folgender Abbildung als Lärmpegelbereiche III und IV festgelegten Bereichen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rolladenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen. Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen muss innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Mindestwerte des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes erreichen:

Wohnnutzung:	Lärmpegelbereich III erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
	Lärmpegelbereich IV erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
Büronutzung:	Lärmpegelbereich III erf. $R'_{w,res} = 30$ dB
	Lärmpegelbereich IV erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Für die Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV ist die Verwendung schallgedämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen. 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.

Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden.

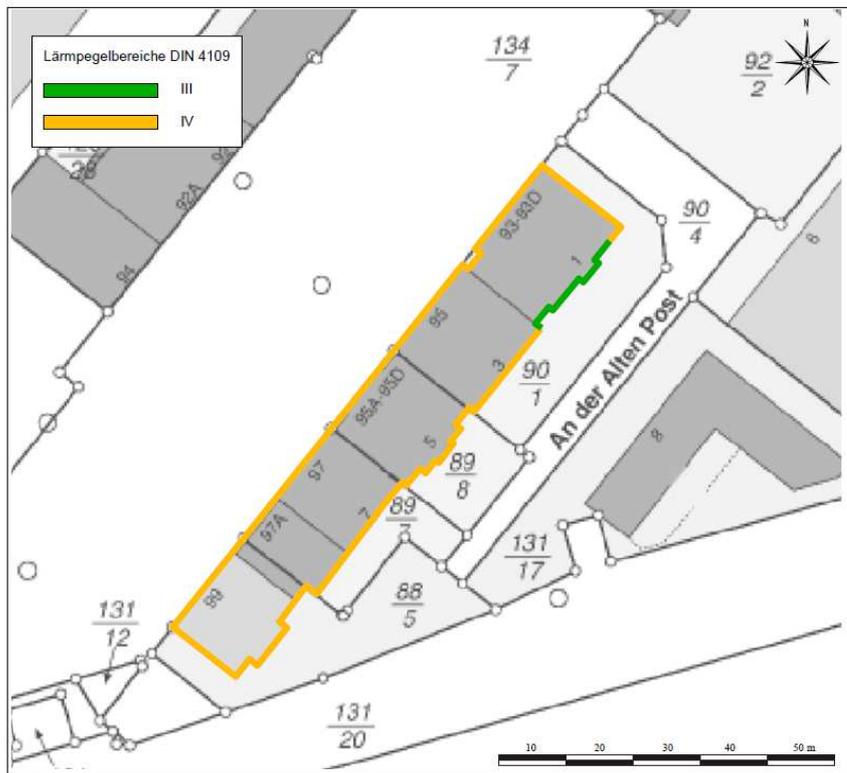


Abb. Lärmpegelbereiche

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

Je Grundstück ist mindestens ein mittelgroßer heimischer Baum fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen (siehe Empfehlungen zu Baumarten Punkt C 10). Vorhandene Bäume sind anrechenbar. Der Baum ist Bestandteil der Grünfläche nach Punkt A 4.2.

## 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 glänzenden Materialien mit einem Reflexionsgrad von  $> 50\%$  für die Dacheindeckung von Dächern ab  $15^\circ$  Neigung (alte Teilung) 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 jeweils entsprechend ihrer eigenen Höhe über der anstehenden Dachfläche von der nächstgelegenen Fassade des darunter liegenden Geschosses abgerückt werden. Auf Dächern mit einer Neigung von über  $5^\circ$  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. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen bzw. zu ergänzen.

## **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 m<sup>2</sup> 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. ABFALLENTSORGUNG**

Bei Bauvorhaben sind die baulichen Voraussetzungen für die Abfall- und Wertstoffeffassung in der Stadt Gießen gemäß der städtischen Abfallsatzung zu beachten.

## **6. 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.

## **7. 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.

Zufahrten und Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen und auszubilden.

## **8. BAHNANLAGEN**

Baudurchführung entlang der Bahnstrecke:

Alle Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe zu den Bahnbetriebsanlagen sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

Schutzabstände:

In der Nähe des Plangebietes verläuft innerhalb der Bahnanlagen eine Oberleitungsanlage mit 15.000 V Spannung. Zu dieser und an spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlagen 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.

Im Grenzbereich zum Plangebiet verlaufen Streckenfernmeldekabel der DB Netz AG. Bei Bauvorhaben ist daher auf jeden Fall eine örtliche Einweisung durch die DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich. Ein Schutzstreifen von je 1,00 m beiderseits der Kabeltrassen darf nicht überbaut oder unterschritten werden. Bauarbeiten aller Art im Bereich des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung der DB Kommunikationstechnik GmbH. Aushubmassen dürfen nicht über der Kabeltrasse planiert werden. Eine Verdrängung des Bodenbelags über der Trasse ist der DB Kommunikationstechnik GmbH anzuzeigen.

Bepflanzungen:

Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin sind die Belange der Sicherheit des Bahnbetriebes zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Einfriedung und Schutzvorkehrungen:

Grundstücke sind im Interesse der Sicherheit zu den Bahnanlagen hin derart einzufrieden, dass ein Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Immissionen durch den Bahnbetrieb:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) entstehen. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten,

dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Weitere Hinweise:

Weitere Hinweise zu Bahnanlagen sind dem Anhang der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## 9. LEITUNGEN UND BAUMSTANDORTE

Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen beim Baumaßnahmen“ des Deutschen Instituts für Normung (Ausgabe 2014-07), die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren beim Baumaßnahmen“ der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Ausgabe 1999) und die „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL, 2. Ausgabe 2010) zu beachten.

Die angeführten Werke liegen im Amt für Umwelt und Natur (Förderung Stadtökologie durch Bäume) bei Bedarf zur Einsichtnahme vor.

## 10. EMPFEHLUNGEN FÜR BAUMARTEN

Mittelgroße Bäume und Kleinbäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	

## 11. 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.

Bekannt ist ein Vorkommen einer Mauerseglerkolonie am Haus Bahnhofstraße 99. Daher sind bei Umbau- oder Sanierungsarbeiten an diesem Gebäude in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, Amt für Umwelt und Natur der Universitätsstadt Gießen, geeignete artenschutzrechtliche Maßnahmen zu ergreifen.