



**Textliche Festsetzungen**  
**zur 2. Änderung des Bebauungsplans**  
**Nr. GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“, Bereich: „Alte Post“**

für den Plangeltungsbereich der Liegenschaft der ehemaligen Hauptpost und des ehemaligen Telegraphenamtes, Bahnhofstraße 91

Planstand:

**- Entwurf -**

**15.11.2018**

**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 § 7 BauNVO – Kerngebiet i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)**

#### 1.1 Einkaufszentren sind unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nur bis 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundenschaft zugänglich ist.

#### 1.2 Vergnügungsstätten sind unzulässig.

#### 1.3 Tankstellen sind nicht zulässig, auch nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

#### 1.4 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.

#### 1.5 Wohnungen sind unzulässig.

### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 14, 16 bis 21a BauNVO)**

#### 2.1 Abweichung von der Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden, sofern mindestens 10 von Hundert der Grundstücksfläche als Grünfläche angelegt werden. Hierbei kann die Begrünung von Tiefgaragen vollständig sowie die Begrünung von Dachflächen mit einem Flächenanteil von 50 von Hundert angerechnet werden.

## 2.3 Höhe baulicher Anlagen

2.3.1 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die obere Dachbegrenzungskante (First), bei Flachdächern (bis zu 5° Dachneigung alte Teilung) der oberste Abschluss der Gebäudeaußenwand oder bei fehlender Attika die Höhenlage der Oberkante der Dachabdichtung.

Im Bereich des festgesetzten Staffelgeschosses wird eine Gebäudehöhe von 186,44 m über Normalnull (ü. NN) festgesetzt.

2.3.2 Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen der Außenfläche der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut. Bei Staffelgeschossen ist die Höhe des Abschlusses der unteren Gebäudeaußenwand maßgebend. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe die obere Begrenzung der Außenwand. Bei Mansarddächern darf der oberste Knickpunkt der Dachfläche die festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten.

Im Bereich des südwestlich an das ehemalige Telegraphenamt anschließenden festgesetzten Baufensters für einen Neubau wird eine Traufhöhe von 182,44 m ü. NN festgesetzt.

## 3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 2a BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

## 4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 16 und 23 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO)

### 4.1 Staffelgeschosse

4.1.3 Staffelgeschosse sind nur innerhalb der dafür festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „StG“ zulässig.

### 4.2 Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten sowie sonstige Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 4.3 Nebenanlagen

Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie jeweils eine Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> pro Baugrundstück und eine Höhe von 2,7 m nicht überschreiten und nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin vor die Baugrenzen oder Baulinien treten.

#### **4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4, 6 BauNVO)**

4.1 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Mit Ausnahme eines Aufzugs sowie eines Aufgangs und des Zufahrtbereiches, sind Tiefgaragen vollständig unterirdisch anzulegen.

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

##### 5.1 Beschränkung der Oberflächenversiegelung

5.1.1 Wege, Garagenzufahrten und Terrassen sowie Hof- und Lagerflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden, sind offenporig und verdunstungsfähig herzustellen. Stellplätze sind offenporig, verdunstungsfähig und mit begrünbaren Fugen (Rasenfugenpflaster) herzustellen. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen oder Kellern unterbaut sind.

5.1.2 Von privaten Grundstücksflächen sind mindestens 5 von Hundert als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

##### 5.2 Artenschutz

An den neu errichteten Gebäuden und/oder an den Bestandsgebäuden sind insgesamt 4 Nistkästen für Haussperlinge aufzuhängen.

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

##### 6.1 Fassadenbegrünung

An nicht denkmalgeschützten Gebäuden sind Fassadenabschnitte mit einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 5,00 m Breite oder mehr als 50,00 m<sup>2</sup> Fläche ab Erdgeschoss zu begrünen. Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

##### 6.2 Dachbegrünung

Mindestens 50% der Dächer bis 5°Dachneigung alter Teilung sind extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 10 cm vorzunehmen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, für haustechnische Aufbauten benötigte Dachflächen oder Dachflächen, die zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen.

### 6.3 Baumpflanzung

Je Grundstück sind mindestens sieben mittelgroße oder schmalkronige Bäume fachgerecht anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen (siehe Empfehlungen zu Baumarten Punkt C 9). Vorhandene Bäume sind anrechenbar. Die Anpflanzfläche ist Bestandteil der Grünfläche nach Punkt A 5.1.

## **7. 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. Mit Baubeginn ist der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 eingehalten werden.

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

## **8. EIN- UND AUSFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind Zufahrten von Rettungsfahrzeugen zulässig.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung gemäß § 91 Abs. 1, 2 und 3 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. DACHGESTALTUNG**

#### 1.1 Dachform, Dachneigung

Dächer sind aus geneigten Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 15° alter Teilung auszuführen. Davon ausgenommen sind Dächer über erdgeschossigen Gebäuden und über Staffelgeschossen, die höchstens mit einer Neigung von 5° alter Teilung zulässig sind.

Mansardendächer sind allseitig mit einer Dachneigung der Mansarden von mindestens 60° alter Teilung und der übrigen Dachflächen von höchstens 18° alter Teilung zulässig.

## 1.2 Dachaufbauten.

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten dürfen je Traufseite zusammen nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge des betreffenden Daches einnehmen. Die Aufbauten müssen einen Mindestabstand vom First von drei Ziegellängen sowie vom Ortgang von 1,00 m einnehmen.

Aufzugsüberfahrten sind bis zu einer Höhe von 2,20 m, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und sonstige haustechnische Aufbauten sind auf den Dachflächen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m und einer Breite von 2,00 m und auf höchstens 10% der jeweiligen Dachfläche zulässig. Sie müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 2,50 m zurückgesetzt sein.

Auf Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 5° alter Teilung sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

## 1.3 Dacheindeckung.

Für die Eindeckung der Dächer mit einer Neigung von mehr als 5° alter Teilung darf nur Schiefer verwendet werden.

## 2. FASSADENGESTALTUNG UND -GLIEDERUNG

Fassaden sind als verputzte Lochfassaden mitstehenden Fensterformaten auszuführen.

## 3. 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.

## 4. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

Die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter 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 UND ARCHÄOLOGIE**

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage XVII „Bahnhofsviertel“. Die Gebäude Bahnhofstraße 91 (ehemalige „Alte Post“ und ehemaliges „Telegraphenamt“) sind als Einzelkulturdenkmale gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) geschützt. Jegliche Maßnahmen an den Kulturdenkmälern und ihrer Umgebung bedürfen der Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde, die frühzeitig zu beteiligen ist.

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet der bisher nicht exakt lokalisierten, jedoch durch historische Überlieferung bezeugten, wüst gefallenen Vorgängersiedlung Selters.

Daher sind Bodeneingriffe im Bereich des Plangebietes durch archäologische Maßnahmen (Baubegleitung durch Fachpersonal bzw. flächige Voruntersuchungen) zu begleiten. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen – hessenARCHÄOLOGIE wird empfohlen.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Funde und Fundstellen sind in unveränderter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 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 ist eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (Hessisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - HBKG) vorzusehen und sicherzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sind gemäß §§ 4, 5 HBO und nach DIN 14090 für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen und auszubilden.

## **8. 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.



## 9. EMPFEHLUNGEN FÜR BAUMARTEN

Acer campestre	Feldahorn
Crataegusmonogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunuspadus	Traubenkirsche
Pyruscommunis	Birne
Sorbusaucuparia	Eberesche
Sorbusdomestica	Speierling
Sorbusintermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbustorminalis	Elsbeere
Quercusrobur „Fastigiata Koster“ Säuleneiche	
Obstbäume in Sorten	

## 10. ARTENSCHUTZ

Vor Abriss oder Sanierung von Gebäuden ist zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten, insbesondere die Zwergfledermaus, betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen (z.B. Umsetzung an geeignete Alternativstandorte), dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

## 11. RICHTFUNKVERBINDUNGEN

Das Plangebiet wird von Richtfunktrassen durchzogen. Innerhalb der Schutzbereiche der Richtfunkverbindungen bestimmt die Unterkante des Funkfeldes die maximal zulässige Bauhöhe, da das Funkfeld nicht beeinträchtigt werden darf. Die in der Planzeichnung festgesetzten Vollgeschossbegrenzungen oder Gebäudehöhen schließen in der Regel eine Beeinträchtigung des Richtfunkfeldes aus. Hochbauvorhaben bedürfen der Genehmigung des Richtfunktrassenträgers.

## 12. STELLPLATZSATZUNG

Es gilt die Satzung über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 05.12.2011, bekannt gemacht am 20.12.2011, zuletzt geändert am 23.03.2016, bekannt gemacht am 26.03.2016.