



Textfestsetzungen

1. Änderung des Bebauungsplans GI 01/04 „Bahnhofsvorplatz“

- Fassung zum Satzungsbeschluss -

Planstand:
20.10.2010

Stadtplanungsamt Gießen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 und § 6 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichtet sind, sind unzulässig.

2. **Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Gebäudehöhe wird von der Bahnhofstraße (vor dem Gebäude) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, (z. B. Dachfirst, Attika, Geländer, Brüstung) gemessen. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind den Eintragungen im Plan zu entnehmen. Die Gebäudehöhe darf durch Aufzugsanlagen bis zu einer Höhe von höchstens 3,00 m überschritten werden.

3. **Mit Gehrechten zu belastende Flächen und Gebäudeteile** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Belastung der Grundstücksflächen mit Gehrechten erfolgt zu Gunsten der Allgemeinheit. Die Eigentümer der betroffenen Flächen im Mischgebiet MI₂ haben eine dauerhafte und ganztägige Nutzung aller Fußwegeverbindungen zwischen dem Bahnhof und dem Steg über die Bahnstrecke Wetzlar - Fulda zum Alten Wetzlarer Weg zu dulden. Diese Duldung umfasst auch den Zu- und Abgang zu allen auf den Flächen befindlichen öffentlichen Aufzugsanlagen.

4. **Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

4.1 Befestigungen

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist.

4.2 Anpflanzungen

In den gekennzeichneten Pflanzabschnitten sind Laubbäume in angegebener Anzahl und mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von maximal 10,00 m und in einen Wurzelraum von mindestens 12m³ Raumvolumen zu setzen.

Eine Artenauswahl befindet sich unter C Nr. 2.

5. Aufschiebende Bedingungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die in den Flächen mit aufschiebender Bedingung zulässigen Nutzungen werden am Tag nach der Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den Mischgebieten sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten 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, MBI. Nr. 44 vom 07.12.2005, S. 940), erfüllt werden. Hier sind passive Schallschutzmaßnahmen wie folgt erforderlich:

6.1 Bahnhofstraße 96 und 98

- 6.1.1 Bei den Gebäuden auf der Nordwestseite (Bahnseite) 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 50 dB,
 - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein $R'_{w,res}$ von mindestens 45 dB aufweisen.

- 6.1.2 Bei den Gebäuden Bahnhofstraße 96 und 98 auf der Südwest- (Bhfs.-Vorplatz) und Nordostseite (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 45 dB,
 - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB aufweisen.

- 6.1.3 Bei den Gebäuden Bahnhofstraße 96 und 98 auf der Südostseite (Hofseite) 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 40 dB,
 - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB aufweisen.

6.2 Bahnhofstraße 90, 92, 92 A und 94

- 6.2.1 Bei den Gebäuden auf der Nordwestseite (Hofseite) 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 45 dB,
 - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB aufweisen.

- 6.2.2 Bei den Gebäuden Bahnhofstraße 90, 92, 92 A und 94 auf der Südwest- und Südostseite (Straßenseite) 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 40 dB,
 - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein $R'_{w,res}$ von mindestens 35 dB aufweisen.
- 6.2.3 Bei den Gebäuden Bahnhofstraße 90, 92, 92 A und 94 auf der Nordostseite (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 45 dB,
 - die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein $R'_{w,res}$ von mindestens 40 dB aufweisen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §81 HBO (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachmaterial (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Es dürfen keine glänzenden Dacheindeckungen verwendet werden.

2. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

2.1 Werbefahren sind nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung auf der den Straßen zugewandten Gebäudeseite angebracht werden. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.3 Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchsten jedoch 5 m über der Geländeoberfläche zulässig.

2.4 Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahnten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Eine einteilige Flachwerbung ist zulässig, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist.

2.5 Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in greller Farbgebung sind unzulässig.

2.6 Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen. Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,60 m und nicht länger als 1/2 der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnitts sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein.

3. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3. HBO)

Die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind so anzuordnen oder mit Büschen, Hecken oder Holzbauteilen zu umgeben, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

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

1. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage XVII „Bahnhofsviertel“. Im Plangebiet sind möglicherweise Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) vorhanden, die bei einer weiteren Bebauung zerstört werden könnten. Es werden Reste der Wüstung „Selters“ vermutet. Alle baulichen Maßnahmen, die sich auf Kulturdenkmäler auswirken können, bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

2. Artenlisten

Als Baumarten werden empfohlen

Acer campestre 'Elsrijk'	Kegel-Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Fraxinus excelsior	Straßen-Esche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche, Manna-Esche
Gleditsia triacanthos	Lederhülsenbaum
Platanus acerifolia	Platane
Platanus orientalis	Platane
Quercus robur	Europäische Eiche
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
Robinia pseudoacacia	Robinie, Scheinakazie
Robinia pseudoacacia 'Pyramidalis'	Säulenrobinie
Ulmus hollandica	Stadt-Ulme

3. Immissionsmindernde Vorkehrungen

Unter Berücksichtigung der Betriebsdaten für einen Prognosehorizont 2015 und der angestrebten Nutzung als Mischgebiet (MI) sind in den Gebäuden allenfalls Erschütterungsimmissionen zu erwarten, die im Sinne der DIN 4150-2 (Nds. MBI. Nr. 16 vom 22.04.2009, S. 437) als nicht erheblich belästigend einzustufen sind. Auch hinsichtlich der zu erwartenden sekundären Luft-schallimmissionen können die Anforderungen der 24. BImSchV an den Immissions-schutz erfüllt werden. Gesonderte bauliche Vorkehrungen zur Minderung der Schwingungsübertragung sind daher nicht erforderlich.

4. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit keine wasserrechtlichen noch sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

5. Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4m 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 Sondierungen und ggf. Abtrag von Oberboden verpflichtet.

6. Schutzabstände Bahn

Eventueller Aufwuchs im Nahbereich des Bahngeländes muss mindestens 2,50m von der Oberleitungsanlage entfernt sein. Zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsmasten sind Abstände gemäß den Vorschriften der DIN VDE und der DB AG einzuhalten.