

**BEBAUUNGSPLAN GI 01/36 „Reichensand/Bahnhofstraße“  
TEXTFESTSETZUNGEN**

Entwurf

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB****1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO und §§ 4 a und 6 BauNVO)**

**1.1** Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.2** Auf der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“ ist nur ein Parkhaus mit mindestens 400 und höchstens 700 Einstellplätzen zulässig. Zudem sind im Erdgeschoss Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Verkaufsfläche darf insgesamt höchstens 25 von Hundert der Gebäudegrundfläche betragen.

Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist, einschliesslich

- der Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände,
- des/der Ein- und Ausgangsbereiche/s mit Windfang und der Treppen oder Aufzüge,
- der Schaufenster,
- der Thekenbereiche, die von Kunden nicht betreten werden dürfen,
- der Kassenzone und dem Kassenvorraum,
- der Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden,
- der Lagerflächen, die gleichzeitig dem Verkauf dienen, und Aufstellflächen für Einkaufswagen innerhalb des Gebäudes oder unter dem Vordach im Eingangsbereich.

**1.3** Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betriebe unzulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21 BauNVO)****2.1 Abweichung von der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

**2.1.1** Im MI 1 und MI 1a darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, sofern mindestens 20 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.

**2.1.2** Im MI2 darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,9 überschritten werden, sofern mindestens 20 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.

## **2.2 Höhen von Gebäuden in den Mischgebieten**

- 2.2.1 Die Traufhöhen der der Bahnhofstraße und der Westanlage und dem Reichensand zugewandten Gebäudeseiten dürfen eine Höhe von 12,0 m nicht unterschreiten und zum Reichensand hin 16,0 m, ansonsten 14,0 m nicht überschreiten.
- 2.2.2 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen von Gebäuden ist jeweils die mittlere Höhe der gebäudeseitigen Kante des Gehwegs vor dem Baugrundstück.
- 2.2.3 Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes (bei Staffelgeschossen des unteren Hauptmauerwerkes) und der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die obere Begrenzung der Außenwand maßgebend.

## **2.3 Höhe des Parkhauses**

Der oberste Abschluss der geschlossenen Brüstung des obersten Parkdecks darf jeweils straßenbezogen eine Höhe von 12,0 m nicht unterschreiten und von 17,0 m über der mittleren Höhe der gebäudeseitigen Kante des Gehwegs vor dem Baugrundstück nicht überschreiten.

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

### **Bauweise und Abstandsflächen**

Im MI2 ist die Bauweise offen mit der zwingenden Abstandsflächentiefe von 3,50 m, soweit nicht Baulinien abweichende Abstandsflächentiefen erfordern.

## **4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12, 14, 16 und 23 BauNVO)**

### **4.1 Baulinien und Baugrenzen**

- 4.1.1 Ein Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu 2,5 m Tiefe auf einer Länge von höchstens 5,0 m zulässig.
- 4.1.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien, Aufzüge, Terrassen, Veranden, Außentreppen und Überdachungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Gesamtbreite von höchstens 5,0 m überschritten werden.

### **4.2 Überschreiten der Baulinie an Straßenverkehrsflächen**

- 4.2.1 Im MI1 und MI1a sind Auskragungen über die Bahnhofstraße und Westanlage und damit Überschreitungen der Baulinien durch Dachüberstände bis zu 0,5 m Tiefe und für feststehende Schau-fenster-Vordächer bis zu 1,5 m Tiefe auf der gesamten Länge des jeweiligen Gebäudes zulässig.
- 4.2.2 In den Obergeschossen darf die festgesetzte Baulinie von Wintergärten, Balkonen, Loggien und Erkern bis zu 1,5 m Tiefe auf einer Gesamtlänge von 4,0 m überschritten werden. Eine lichte Durchgangshöhe von 3,0 m muss gewahrt bleiben.

#### **4.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in Form von Gebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, wenn deren Grundfläche nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> und deren Höhe 3,0 m nicht überschreitet.

#### **4.4 Unterirdische Anordnung von Stellplätzen und Garagen**

Im MI2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen, mit Ausnahme verpflichtend nachzuweisender Stellplätze für behinderte Personen, unzulässig. Tiefgaragen sind vollständig unterirdisch anzulegen. Davon abweichend dürfen, mit Ausschluss eines 16 m tiefen Bereiches ab der gebäudeseitigen Kante des Gehwegs vor dem Baugrundstück in der Bahnhofstraße, ausnahmsweise Tiefgaragensockel bis 1,0 m über der mittleren Höhe der gebäudeseitigen Kante des Gehwegs vor dem Baugrundstück hinausragen, wenn aufgrund der Anlage von Doppelparker-Systemen die Notwendigkeit höhere Tiefgaragengeschosshöhen und in der Erdgeschosszone über der Tiefgarage Wohnnutzungen nachgewiesen werden.

### **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**

Hof- und Lagerflächen, Wege und Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Terrassen sind in einer Bauweise herzustellen, die die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.

#### **5.2 Grundstücksfreiflächen**

Im MI1 und MI1a sind mindestens 10 von Hundert, im MI2 sind mindestens 20 von Hundert der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens 5 von Hundert der Grundstücksfläche mit standortgerechten Laubgehölzen, vorzugsweise entsprechend der Artenliste (s. B.11), zu bepflanzen. Hierbei kann die Begrünung von Tiefgaragen vollständig sowie die Begrünung von Dachflächen mit einem Flächenanteil von 50 von Hundert angerechnet werden.

### **6. ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

#### **6.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern**

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind zu pflegen, bei Bauarbeiten zu schützen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Eine Ersatzpflanzung ist mit heimischen Laubgehölzen, bei Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm, anzulegen.

## **6.2. Anpflanzen von Einzelbäumen**

Es sind schmalkronige Laubbäume entsprechend der Artenliste (s. B 11) mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm zu verwenden. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf bis zu 1,5 m abgewichen werden.

## **6.3 Dachbegrünung**

Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° (alte Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden oder zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen und Tiefgaragendächer, soweit sie der Erschließung dienen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 8 cm bis 10 cm vorzunehmen, der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3 betragen.

## **6.4 Fassadenbegrünung**

In den Mischgebieten sind fensterlose Wände mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Fläche dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Fassaden des Parkhauses sind entlang der öffentlichen Straßen und Plätze in Abständen von höchstens 10,0 m dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

# **B. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 Abs. 6 BauGB**

## **1. Gestaltungssatzung**

Die separate Gestaltungssatzung auf der Grundlage des § 81 HBO, deren Aufstellung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes am 27.06.2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, ist zu beachten.

## **2. Sanierungsgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des durch Satzung förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“, in dem die Vorschriften der §§ 152–156a BauGB Anwendung finden.

## **3. Aufhebung der Erhaltungssatzung**

Mit diesem Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. G 1/09 „Reichensand“ und die für dessen räumlichen Geltungsbereich gem. § 172 Abs. 1, Satz 1, Ziffer 1 i. V. m. § 172 Abs. 3 BauGB gefasste Erhaltungssatzung aufgehoben.

## **4. Denkmalschutz**

Das Gebäude Bahnhofstraße 39 ist ein denkmalgeschütztes Einzelkulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Alle baulichen Maßnahmen an Denkmälern bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Im Plangebiet befindet sich eine archäologische Fundstelle (ehemalige Festungsanlage). Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden, weshalb alle Bodeneingriffe/Baumaßnahmen archäologisch zu begleiten sind. Die Kosten einer solchen Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG sind vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### **5. Wasserwirtschaftlicher Hinweis**

Gemäß § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) 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 sowie unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwendung vorgesehen ist, soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

#### **6. 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.

#### **7. Kampfmittelbelastung**

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 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.

#### **8. Brandschutz**

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

#### **9. Altlasten**

Bei Baumaßnahmen auf den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 20.09.2007).

Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

## 10. Artenschutz

Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 01. März) durchgeführt werden. Vor dem Abriss von Gebäuden ist in jedem Fall durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

## 11. Empfehlungen zu Pflanzqualität und -arten

Es wird empfohlen, einheimische Laubgehölze nach folgender Pflanzliste und das Pflanzgut aus der Region zu verwenden (beispielsweise über Forstbaumschulen). Bei Baumgehölzen sollten mehrfach verpflanzte Stammbüsche bzw. Hochstämme mit mindestens 16-18 cm Stammumfang verwendet werden.

### Schmalkronige Bäume:

Ulmus hollandica dobel	(schmalkronige Stadtulme)
Prunus hilleri „Spire“	(Zierkirsche)
Sorbus aucuparia Fastijata	(Säulen-Eberesche)
Malus van Eseltine	(Zierapfel)
Carpinus betulus Frans Fontaine	(Säulen- Hainbuche)

### Sträucher:

Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus spec.	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Ribes alpinum	(Alpen-Johannisbeere)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)

### Kletterpflanzen:

Waldrebe	(Clematis spec.)
Efeu	(Hedera helix)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Geißblatt	(Lonicera spec.)
Kletter-Knöterich	(Polygonum aubertii)
Wilder Wein	(Parthenocissus spec.)
Weinrebe	(Vitis vinifera)

Gießen/Aßlar, 12.09.2014

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner