

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 6 i.V.m. Abs. 2 BauGB sowie der §§ 1, 4 a, 7,16 BauNVO)

Besonderes Wohngebiet (WB)

- 1.1 Die nach § 4a Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Kerngebiete (MK)

- 1.2 Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind unzulässig. Wohnungen sind in dem mit MK2 gekennzeichneten Gebiet ab dem ersten Obergeschoß zulässig. Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Von der an der Straße Neustadt festgesetzten Baulinie darf zur Gliederung der Fassade auf einer Länge von höchstens 3,00 m im Einzelfall bis zu 2,00 m zurückgeblieben werden. Die Fassadeneinschnitte dürfen insgesamt jedoch nicht mehr als 10 % der gesamten Fassadenlänge betragen, für die die Baulinie festgesetzt ist.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- 2.1 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte max. Gebäudehöhe / Oberkante (OK) ist 158,316 m üNN (s. eingetragener Höhenpunkt in der Straße Neustadt).
- 2.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen um höchstens 5,00 m überschritten werden, von technischen Aufbauten (Haustechnik u.a.) bei insgesamt nicht mehr als 10 % der gesamten Dachfläche und einem Abstand von mindestens 5,00 m zur Gebäudeaußenkante, von Lichtkuppeln bei einer Grundfläche von nicht mehr als 1.500,00 m² und einem Mindestabstand von 15,00 m zur Gebäudeaußenkante sowie von Aufzügen- und Treppenhäusern.
- 2.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen um höchstens 1,50 m überschritten werden, von einem architektonischen Sonderelement an der Ecke Neustadt / Pfarrgarten mit nicht mehr als 150,00 m² Grundfläche sowie von Lärmschutzwänden.

3. Bauweise

(§ 22 Abs. 1,3,4 BauNVO)

In dem mit MK2 gekennzeichneten Gebiet ist unmittelbar an der rückwärtigen Grundstücksgrenze von Grundstücken mit Wohnnutzungen eine Bebauung in einer Höhe von höchstens 5,00 m zulässig. Höhere Außenwände haben die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

4. Immissionsschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

4.1 Gliederung des Kerngebiets

In den festgesetzten Baugebieten dürfen, die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden

MK 1 (Tag / Nacht) LWA“ = 57 / 42 dB (A) / m²,

MK 2 (Tag / Nacht) LWA“ = 55 / 40 dB (A) / m².

4.2 An den Gebäuden, deren Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnet sind (Nordanlage Haus-Nr. 1, 3, 5 und 7), werden die Grenzwert der 16. BImSchV überschritten. Infolge der erheblichen baulichen Eingriffe in diesen Abschnitt der Nordanlage besteht Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen gem. 16. BImSchV und 24. BImSchV.

5. Fernwärme

Aus Gründen der rationellen Energieverwendung ist die Nutzung von Fernwärme für die Baugebiet vorgeschrieben.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Im öffentlichen Straßenraum der Nordanlage sind auf Höhe der Kerngebiete mindestens 10 hochstämmige Bäume und im weiteren Verlauf der Straße Nordanlage vor der Schule mindestens 5 hochstämmige Bäume der Pflanzliste 1 jeweils mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen (s. zeichnerische Darstellung im Plan). Im öffentlichen Straßenraum der Georg-Schlosser-Straße sind weitere mindestens 5 hochstämmige Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt 4 m², die Wurzeln sind vor mechanischen Beschädigungen und das Erdreich vor Verdichtung, z.B. mit Hilfe von Unterflurrosten, zu schützen (s. zeichnerische Festsetzung: Anzahl der auf diesem Abschnitt zu pflanzenden Bäume).

6.2 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine Grünanlage mit integriertem Spielplatz herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Es sind mindestens 10 Bäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen, die Flächenbeläge sind wasserdurchlässig auszuführen, wassergebundene Wegebeläge sind zulässig. Der Spielplatz ist mit Spielgeräten auszustatten.

6.3 Pflanzliste 1

Mindestqualität: 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand Stammumfang 18 –20 cm

Acer platanoides 'Cleveland' (Schmalkroniger Ahorn)

Acer platanoides 'Columnare' (Säulenförmiger Spitzahorn)

Acer platanoides 'Olmstedt' (Kegelförmiger Spitzahorn)

Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulenförmige Hainbuche)

Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne)

Quercus robur 'Fastigiata' (Säulen-Eiche)

Tilia cordata 'Rancho' (kleinkronige Winterlinde)

6.4 Pflanzliste 2

Mindestqualität: 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand Stammumfang 18 –20 cm

Acer platanoides (Spitzahorn, auch in Sorten)

Alnus cordata (Italienische Erle)

Corylus colurna (Baumhasel)

Platanus acerifolia (Platane)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus rubra (Amerikanische Eiche)

Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde)

B. Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB

Grundstücksteilungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bedürfen der Genehmigung durch den Magistrat der Universitätsstadt Gießen. Der Antrag auf Grundstücksteilung ist bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 81 HBO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltungsfestsetzungen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 1.1 Die Stützen der an der Straße „Neustadt“ festgesetzten Kolonnade dürfen nicht länger als 3,50 m und nicht tiefer als 0,30 m sein. Die lichte Höhe der Kolonnade darf 3,50 m und die lichte Breite darf 2,70 m nicht unterschreiten.
- 1.2 Im Bereich der festgesetzten Durchfahrt an der Georg-Schlosser-Straße (Ein- und Ausfahrt zu den Parkierungsgeschossen) dürfen Stützen nur innerhalb des im öffentlichen Straßenraum dargestellten Fahrbahnteilers untergebracht werden. Die lichte Höhe der festgesetzten Durchfahrt darf 3,50 m nicht unterschreiten.
- 1.3 Fassadengestaltung
Fassadenflächen in den Kerngebieten (MK 1) und (MK 2) die zur Nordanlage und Neustadt orientiert sind, sind in Putz, Mauerwerk, Stein, Glas oder Metall auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Sonderelemente. Öffnungen und Fenster in diesen Fassaden müssen mindestens 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

1.4 Fassadenbegrünung

Im Kerngebieten (MK 1) ist im gekennzeichneten Bereich mit besonderen Fassadenfestsetzungen 60 % der fensterlosen und öffnungslosen Fassadenflächen dauerhaft zu begrünen.

- 1.5 In den Kerngebieten (MK 1) und (MK 2) dürfen die festgesetzten max. Gebäudehöhen dem Eingangsbe-
reich der Straßen Nordanlage / Neustadt und Neustadt / Pfarrgarten für max. zwei Werbepylone um max.
9,00 m überschritten werden. Ihre Ausdehnung darf 1,50 m Breite und 1,50 m Tiefe nicht überschreiten.

1.6 Werbeanlagen

Die Vorschriften der Werbeanlagensatzung vom 30.8.2001 gelten auch im Geltungsbereich des Bebau-
ungsplans, soweit sich aus den folgenden Bestimmungen nichts anderes ergibt:

1.6.1 Das Errichten, Anbringen, Aufmalen, Aufstellen, Ändern und Betreiben von Werbeanlagen ein-
schließlich Automaten bedarf nicht der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde, soweit sie nach der
Hessischen Bauordnung genehmigungsfrei gestellt sind.

1.6.2 Werbeanlagen dürfen an der Stätte der Leistung auf der den Straßen

- ▶ Nordanlage,
- ▶ Georg-Schlosser-Straße von der Nordanlage bis einschließlich zur Einfahrt zum Parkhaus,
- ▶ Neustadt,
- ▶ Pfarrgarten

zugewandten Seite des Vorhabens angebracht werden.

1.6.2.1 Werbeanlagen sind im Bereich des Erdgeschosses, unterhalb der Fensterbrüstung des ersten O-
bergeschosses und in den Kolonnaden entlang der Neustadt bis zu einer Höhe von 6 m über der
Straßenoberfläche zulässig. Die festgesetzte lichte Höhe der Kolonnaden ist einzuhalten.

1.6.2.2 Werbeanlagen sind an der Nordanlage bis zu einer Höhe von 10 m über der Straßenoberfläche
zulässig. Sie dürfen jeweils 25 m lang und 3 m hoch sein.

1.6.2.3 Werbeanlagen sind an der Neustadt in drei Fassadenabschnitten mit einer Länge von je 10 m o-
berhalb der Kolonnaden bis zu einer Höhe von 10 m über der Straßenoberfläche zulässig. Sie
dürfen jeweils 10 m lang und 2 m hoch sein.

1.6.2.4 Werbeanlagen sind an den für Werbeanlage zugelassenen Teilen der Georg-Schlosser-Straße in
einem Fassadenabschnitt mit einer Länge von je 10 m bis zu einer Höhe von 10 m über der Stras-
senoberfläche zulässig. Sie dürfen jeweils 10 m lang und 3 m hoch sein.

1.6.3 Das Objektlogo darf an fünf Stellen der Fassade an den nach Tz. 1.7.2 zugelassenen Straßen mit
Ausnahme des Pfarrgartens, dort nur in Verbindung mit einem Kundeneingang, auf einer Fläche von
höchstens 8 m Länge und 4 m Höhe angebracht werden. An den Pylonen darf das Objektlogo oberhalb
von 5 m über der Straßenoberfläche bis zur Oberkante des Pylons als senkrechter Schriftzug angebracht
werden.

1.6.4 Parallel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen dürfen je Anlage einschließlich ihrer Unterkonstruktion nicht tiefer als 0,50 m sein

D. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsleitungen sowie hinsichtlich der Baumpflanzungen ist nach dem Merkblatt (ATV, DVGW, FGSV, H 162, Vertrieb : Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V.; Augustin) über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ aus dem Jahre 1989 zu verfahren.

2. Entwässerungsleitungen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere das Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), die DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, EN 12056 „Schwerkraftentwässerungsanlagen in Gebäuden“ und DIN-EN 752 „Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden“ sowie die „Abwassersatzung der Stadt“ zu beachten.

3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind **(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)**

3.1 Im Bebauungsplan gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen

Bei den im Plangebiet liegenden Grundstücken Gem. Gießen, Flur 1 Flurstücke Nr. 1018/2, 1037/6, 1150/4, 1150/5, 1151/4, 1033/1, 1236/7, 1236/3 und 1573/8 handelt es sich gemäß § 2 Abs. 5 Satz 2 BBodSchG um Altstandorte, da auf ihnen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Da der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG)

3.2 Abfallrechtlicher Hinweis (§ 4 Abs. 1 KrW- / AbfG, §§ 4,7 und 9 BBodSchG)

Bei Baumaßnahmen in den gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen sind sämtliche Aushubarbeiten und Erdbewegungen gutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Bei organoleptischen Auffälligkeiten ist auffallender Erdaushub entsprechend den Vorgaben der „Gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen“ (Staatsanzeiger 41 / 2002, S. 3884) zu untersuchen.

Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilung Staatliche Umweltämter, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (jeweils neueste Fassung) zu beachten.

3.3 Altlastenrechtlicher Hinweis (Bauvorlagenerlass vom 22.8.2002 (Staatsanzeiger 37 / 2002, S. 3432, §§ 4,7 und 9 BBodSchG)

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben auf Baugrundstücken im Bereich der gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Staatliches Umweltamt Marburg, zu beteiligen.

Wasserwirtschaftliche Hinweise

- 4.1 Sofern im Zuge der Baumaßnahme eine Grundwasserableitung bzw. Grundwasserabsenkung erforderlich sein sollte, ist eine entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 4.2 Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

5. Sicherung von Bodendenkmälern

§ 20 HDSchG

Das Plangebiet liegt im Bereich der historischen Wallanlage und der mittelalterlichen Stadtmauer der Stadt Gießen. Es ist zu vermuten, dass Bodendenkmale im Untergrund vorhanden sind.

Vor Beginn etwaiger Bauarbeiten ist eine Sicherungsgrabung erforderlich.

Mögliche weiterführende Untersuchungs- oder Sicherungsmaßnahmen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Kreis-Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich (zum Zeitpunkt des Auffindens von Bodendenkmalen) abzustimmen.

6. Straßenausbau

Der Straßenausbau und die Straßengestaltung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen richtet sich nach den Straßenausbauplänen der Stadt Gießen.

7. Licht-Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Messung und Beurteilung von Licht-Immissionen (Licht-Immissionsrichtlinie) Hrsg. Länderausschuss für Immissionsschutz, Erich-Schmidt-Verlag, Berlin 1994 in den Baugebieten, zum Schutz vor negativen Auswirkungen durch Licht-Immissionen, zu beachten ist.