

- 2.2.2 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 16 und 23 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO)**
- 4.1 Staffelgeschosse
Staffelgeschosse sind nur innerhalb der dafür festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „SIG“ 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 m² pro Baugrundstück und eine Höhe von 2,7 m nicht überschreiten und nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche hin vor die Baugrenzen oder Baulinien treten.
- 5. FLÄCHEN FÜR STELPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4, 6 BauNVO)**
- 5.1 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2 Mit Ausnahme eines Aufzugs sowie eines Aufgangs und des Zufahrtbereiches, sind Tiefgaragen vollständig unterirdisch anzulegen.
- 6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 6.1 Beschränkung der Oberflächenversiegelung
- 6.1.1 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 (Rasen- fugepflaster) herzustellen. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen oder Kellern unterbaut sind.
- 6.1.2 Von privaten Grundstücksflächen sind mindestens 5 von Hundert als unversiegelte Grünfläche gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.2 Artenschutz
An den neu errichteten Gebäuden und/oder an den Bestandsgebäuden sind insgesamt vier für Haussperlinge geeignete Nistkästen anzubringen.
- 7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 7.1 Fassadenbegrünung
An nicht denkmalgeschützten Gebäuden sind Fassadenabschnitte mit einer geschlossenen Wandfläche von mehr als 5,00 m Breite oder mehr als 50,00 m² Fläche ab Erdgeschoss zu begrünen. Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.
- 7.2 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.
- 7.3 Baumpflanzung
Je Grundstück sind mindestens sieben mittelgroße oder schmal Kronige 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 6.1.2
- 8. 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 Verkehrslärmmissionen der Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Mit Baubeginn ist die Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 eingehalten werden.
Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt der Stadt Gießen eingesehen werden.
- 9. 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 Traufhöhe 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 0,80 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 Dachendeckung
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 mit stehenden 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. Zäunanlagen 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 einzugraben, 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, weit gefallenen Vorgängersiedlung Selters.
- Daher sind Bodeneingriffe im Bereich des Plangebietes durch archaische 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 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassererhaltungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unabsichtliche Hartefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.
- 4. ENTWÄSSERUNGSANLAGEN**
- Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagswassererhaltung 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 „Einwasserungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1989 „Regenwassererhaltung“, 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 Wertstoffverfassung 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 Sondernierung verpflichtet.
- 7. BRANDSCHUTZ**
- Für bauliche Anlagen ist eine ausreichende Löscharbeitsvermögen 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.
- Feuerwehrrufnummern, -aufstellflächen und -bewegungsflächen sind gemäß § 4, 5 HBO und nach DIN 14090 für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen und auszubilden, die Vorgaben zu Schlepplinien für Feuerwehrfahrzeuge sind zwingend einzuhalten. Sperriposten oder Schranken sind innerhalb der Feuerwehrzufahrten als herausnehmbare Platten mit Dreieckschließung gemäß DIN 3223 oder DIN 14925 auszuführen. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht in die Fahrbahn hineinragt. In Bereichen von notwendigen Feuerwehrzufahrten für Hubrettungsfahrzeuge dürfen nach § 13 HBO keine Bäume, sondern nur Sträucher und Gehölz mit niedriger Wuchshöhe angepflanzt werden.
- Gemäß § 45 HBKG sind Gebäude mit Hausnummern zu versehen.
- 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 bei 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 Stadtkologie durch Bäume) bei Bedarf zur Einsichtnahme vor.
- 9. EMPFEHLUNGEN FÜR BAUMARTEN**
- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Crataegusmonogyna | Weißdorn |
| Malus sylvestris | Holzappel |
| Prunuspadus | Traubenkirsche |
| Pyruscommunis | Birne |
| Sorbusaucuparia | Eberesche |
| Sorbusdomestica | Sperberling |
| Sorbusilicomedica | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbusornithemula | Elsbere |
| Quercusrobur „Fastigiata Koster“ | Sauleneiche |
| Obstbäume in Sorten | |
- 10. ARTENSCHUTZ**
- Vor Abriss oder Sanierung von Gebäuden ist zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten, insbesondere die Zwergflodermas, betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen (z.B. Umsetzung in geeignete Alternativstandorte), dass keine Verlustbestände 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. Ein Mindestabstand von 10 m zur Richtfunktrasse ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, da sonst ein ordnungsgemäßer Richtfunkbetrieb nicht mehr möglich ist. Die in der Planzeichnung festgesetzten Vollgeschosshöhenbegrenzungen oder Gebäudehöhen schließen in der Regel eine Beeinträchtigung des Richtfunkfeldes aus. Bei Baumaßnahmen könnte aber z.B. mit Kränen oder ähnlichen vorübergehenden Maßnahmen der notwendige Mindestabstand unterschritten werden. Daher bittet die Deutsche Telekom Technik GmbH darum, vorab über Baumaßnahmen im Bereich der Richtfunktrassen unterrichtet zu werden. Hochbauvorhaben bedürfen der Genehmigung des Richtfunk-Trassenträgers.
- 12. STELPLATZSATZUNG**
- 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, bekanntgemacht am 20.12.2001, zuletzt geändert am 23.03.2016, bekannt gemacht am 28.03.2016.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
IV Zahl der Vollgeschosse, zwingend
SIG Staffelgeschoss (s. Textfestsetzung A. 4)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baulinie
Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

MK	Art der baulichen Nutzung
0,65 2,0	Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
9	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
	Verhältnis der Summe der Geschosseflächen zur Grundstücksfläche
	Anzahl der Vollgeschosse Bauweise

Verkehrsrflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

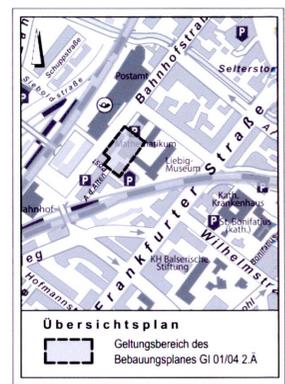
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

□ Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

==== In anderen Bebauungsplänen festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche

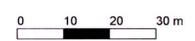
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Rechtsgrundlagen**
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Gemeindeordnung (HGO), Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) sowie städtische Abwassersatzung, Werbeanlagensatzung, Stellplatzsatzung und Baumförderungsatzung 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 m² Verkaufsfläche zulässig. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfäche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft 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 Warensortiments 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.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
2.2.1 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 Höhenlinie der Oberkante der Dachabdichtung.
Im Bereich des festgesetzten Staffelgeschosses wird eine Gebäudehöhe von 186,44 m über Normalnull (ü. NN) festgesetzt.

- 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. Zäunanlagen 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 einzugraben, 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, weit gefallenen Vorgängersiedlung Selters.
- Daher sind Bodeneingriffe im Bereich des Plangebietes durch archaische 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 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassererhaltungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird, oder unabsichtliche Hartefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.
- 4. ENTWÄSSERUNGSANLAGEN**
- Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagswassererhaltung 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 „Einwasserungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ und DIN 1989 „Regenwassererhaltung“, 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 Wertstoffverfassung 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 Sondernierung verpflichtet.
- 7. BRANDSCHUTZ**
- Für bauliche Anlagen ist eine ausreichende Löscharbeitsvermögen 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.
- Feuerwehrrufnummern, -aufstellflächen und -bewegungsflächen sind gemäß § 4, 5 HBO und nach DIN 14090 für den Einsatz der Feuerwehr vorzusehen und auszubilden, die Vorgaben zu Schlepplinien für Feuerwehrfahrzeuge sind zwingend einzuhalten. Sperriposten oder Schranken sind innerhalb der Feuerwehrzufahrten als herausnehmbare Platten mit Dreieckschließung gemäß DIN 3223 oder DIN 14925 auszuführen. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht in die Fahrbahn hineinragt. In Bereichen von notwendigen Feuerwehrzufahrten für Hubrettungsfahrzeuge dürfen nach § 13 HBO keine Bäume, sondern nur Sträucher und Gehölz mit niedriger Wuchshöhe angepflanzt werden.
- Gemäß § 45 HBKG sind Gebäude mit Hausnummern zu versehen.
- 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 bei 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 Stadtkologie durch Bäume) bei Bedarf zur Einsichtnahme vor.
- 9. EMPFEHLUNGEN FÜR BAUMARTEN**
- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Crataegusmonogyna | Weißdorn |
| Malus sylvestris | Holzappel |
| Prunuspadus | Traubenkirsche |
| Pyruscommunis | Birne |
| Sorbusaucuparia | Eberesche |
| Sorbusdomestica | Sperberling |
| Sorbusilicomedica | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbusornithemula | Elsbere |
| Quercusrobur „Fastigiata Koster“ | Sauleneiche |
| Obstbäume in Sorten | |
- 10. ARTENSCHUTZ**
- Vor Abriss oder Sanierung von Gebäuden ist zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten, insbesondere die Zwergflodermas, betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen (z.B. Umsetzung in geeignete Alternativstandorte), dass keine Verlustbestände 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. Ein Mindestabstand von 10 m zur Richtfunktrasse ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, da sonst ein ordnungsgemäßer Richtfunkbetrieb nicht mehr möglich ist. Die in der Planzeichnung festgesetzten Vollgeschosshöhenbegrenzungen oder Gebäudehöhen schließen in der Regel eine Beeinträchtigung des Richtfunkfeldes aus. Bei Baumaßnahmen könnte aber z.B. mit Kränen oder ähnlichen vorübergehenden Maßnahmen der notwendige Mindestabstand unterschritten werden. Daher bittet die Deutsche Telekom Technik GmbH darum, vorab über Baumaßnahmen im Bereich der Richtfunktrassen unterrichtet zu werden. Hochbauvorhaben bedürfen der Genehmigung des Richtfunk-Trassenträgers.
- 12. STELPLATZSATZUNG**
- 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, bekanntgemacht am 20.12.2001, zuletzt geändert am 23.03.2016, bekannt gemacht am 28.03.2016.



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSE DURCH DIE STADTVORORDNETENVERSAMMLUNG AM 22.03.2018	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 05.05.2018 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINER ANZEIGER"
UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT IN DER ZEIT VOM 15.05.2018 BIS EINSCHLIESSLICH 08.06.2018 DURCHFÜHRT	ENTWURFSBESCHLUSSE DURCH DIE STADTVORORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.12.2018
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 22.12.2018 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINER ANZEIGER"	OFFENLEGUNG VON ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 15.01.2019 BIS EINSCHLIESSLICH 15.02.2019 DURCHFÜHRT
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 14.01.2019 BIS EINSCHLIESSLICH 15.02.2019 DURCHFÜHRT	SATZUNGSBESCHLUSSE DURCH DIE STADTVORORDNETENVERSAMMLUNG AM 04.04.2019
AUSBEFERTIGT AM 05.04.2019	RECHTSKRÄFTIG SEIT: 06.04.2019



M. 1 : 500



**Bebauungsplan
Nr. GI 01/04
"Bahnhofsvorplatz"
Teilgebiet: "Alte Post"
Satzung**

Stadtplanungsamt Gießen	Aufstellungsbeschluss:	22.03.2018
Bearbeitet: Kr	Geändert zum Entwurf:	15.11.2018
Gezeichnet: Co	Geändert z. Satzungsbeschluss	
Stand: Feb. 2019	Planunterlagen haben jeweils den gleichen Stand	