

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GI 01/29
„An der Alten Post 1“

TEXTFESTSETZUNGEN

Stand: 14.05.2009

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3 und 3a BauGB)

1.1 In der mit F1 bezeichneten Fläche ist ein Parkhaus zulässig.

Im Erdgeschoss dieses Parkhauses sind Busbetriebsflächen und zwölf Stellplätze zulässig, zu deren Nutzung ausschließlich die Universitätsstadt Gießen oder von ihr bestimmte Dritte berechtigt sind. Im Erdgeschoss sind im Bereich der Grundfläche für Parkhausnutzungen Parkhauseinrichtungen (z.B. Rampe, Treppe, Aufzug, Kassenraum) auf einer Fläche von höchstens 310 qm zulässig. Im Erdgeschoss sind im Bereich der Grundfläche für Gewerbenutzungen das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Vergnügungsstätten auf einer Fläche von höchstens 110 qm zulässig.

1.2 Innerhalb des Parkhauses sind 80 Stellplätze zur Deckung des Bedarfs an notwendigen Stellplätzen (Dauernutzungsrecht) für Bauvorhaben im Bereich zwischen Main-Weser-Bahn, Vogelsbergbahn und der Liebigstraße zur Verfügung zu stellen. Die Nutzungsberechtigten haben ein Geh- und Fahrrecht auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.

1.3 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

1.4 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16ff BauNVO)

2.1 Grundfläche für Gebäude

Die Grundfläche für Gebäude darf höchstens 1450 qm betragen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

2.2 Gebäudehöhe

Das Parkhaus darf entlang der nordwestlichen Baulinie in einer Tiefe von 11,00 m nicht über 185,00 m ü. NN, im Übrigen nicht über 186,50 m ü. NN hinausgehen. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens des obersten Parkdecks.

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch Aufzugsüberfahrten bis zu einer Höhe von 3,50 m über Oberkante Fertigfußboden des obersten Parkdecks bei einem Mindestabstand von 7,00 m zur Gebäudeaußenwand und bis drei von Hundert der Fläche des obersten Parkdecks überschritten werden.

Umwehrungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m über Oberkante Fertigfußboden des obersten Parkdecks zulässig.

2.3 Geschosshöhe

Die lichte Höhe des Erdgeschosses im Bereich der Busbetriebsflächen muss mindestens 4,20 m betragen.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eine Überschreitung der nordwestlichen Baulinie durch untergeordnete Bauteile im Bereich der Grundfläche für Gewerbenutzung ist im Erdgeschoß bis zu 0,50 m zulässig.

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

Fußwege dürfen nur in wasserdurchlässiger Weise befestigt werden (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster).

Die nicht als Zu- oder Abfahrten genutzten Teile der Feuerwehraufstellfläche sind mit Rasengittersteinen zu befestigen.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Fassaden des Parkhauses sind so auszubilden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete an dem nordöstlichen Rand des Plangebietes sowie 5,00 m südwestlich des Plangebietes in allen Höhen als Grenzwerte eingehalten werden.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 81 HBO (Satzung gemäß § 81 Abs. 1, 2 und 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. WERBEANLAGEN

- 1.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der mit F1 bezeichneten Fläche und dort nur an der der Bahnhofstraße zugewandten Gebäudeseite wie folgt zulässig:

1.1.1 Werbeanlagen über der Einfahrt zum PKW- Parkhaus

Im ersten, dritten und fünften Obergeschoss sind zwischen den tragenden Stützen ohne Abstand zur Gebäudefront ab der südwestlichen Gebäudekante Werbeanlagen in einer Breite von höchstens 7,65 m und einer Höhe von höchstens 2,60 m zulässig. Schriftzüge dürfen höchstens 0,70 m hoch sein.

1.1.2 Zentrale Werbefläche im 3. Obergeschoss

Die Werbeanlage ist hinter den tragenden Stützen des Gebäudes anzuordnen, darf höchstens 15,00 m breit und höchstens 2,60 m hoch sein, und ist mit einer zusammenhängenden Werbung zu versehen. Schriftzüge dürfen höchstens 1,00 m hoch sein.

1.1.3 Werbung im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss ist im Bereich der Fläche für Gewerbenutzung nur eine Werbeanlage zulässig, die nicht länger als 7/10 der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes und 0,70 m hoch sein darf und oberhalb der Fenster anzubringen ist.

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

2. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Von privaten Grundstücksflächen sind fünf von Hundert gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse außerhalb des Gebäudes sind unzulässig.

4. FASSADENGESTALTUNG

Die gemäß Festsetzung A 5. erforderlichen baulichen Vorkehrungen sind lichtdurchlässig auszubilden.

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

1. Denkmalschutz

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Verkehrsfläche liegt zum Teil innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage XVII „Bahnhofsviertel“.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

2. Niederschlagswasser (§ 42 HWG)

Niederschlagswasser soll gem. § 42 Abs. 3 HWG, § 3 Abs. 3 der Abwassersatzung der Universitätsstadt Gießen verwertet sowie in geeigneten Fällen versickert werden.

Das Einleiten von Grund- und Quellwasser in die Abwasseranlage über Drainagen ist gem. § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung unzulässig.

3. Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet 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 und ggf. Abtrag von Oberboden verpflichtet.

4. Lärmimmissionen

Ein gewerblich genutztes Parkhaus ist eine Anlage im Sinne des § 3 Abs. 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG). Damit ist nach dem BImSchG im Baugenehmigungsverfahren ein Lärmgutachten unter Anwendung der TA Lärm zu erstellen, unter Berücksichtigung der Geräuschspitzen nach A.2.4.4 TA-Lärm und der Vorbelastung nach Ziff. 2.4 TA-Lärm.

5. Lichtimmissionen

Gemäß dem BImSchG ist im Baugenehmigungsverfahren ein Lichtimmissionsgutachten unter Anwendung der Richtwerte nach Vorgabe des Beschlusses des Länderausschusses für Immissionsschutz vom 10. Mai 2000 zu erstellen.

6. Schutzabstände Bahn

Eventueller Aufwuchs im Nahbereich des Bahngeländes muss mindestens 2,50 m von der Oberleitungsanlage entfernt sein.

Zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsmasten sind die Abstände gemäß den Vorschriften der DIN VDE und der DB AG einzuhalten.