

Anlage 3**BEBAUUNGSPLAN Nr. GI 01/30
„An der Alten Post 2“****TEXTFESTSETZUNGEN**

Entwurf Stand: 24.02.2010

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

Im Mischgebiet werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3,5,6,7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,55 und die Geschossflächenzahl auf 2,7 festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) muss mindestens 181,00 m ü. NN betragen und darf eine Höhe von 185,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die oberste Gebäudekante, bei geneigten Dächern die Firsthöhe.

3. NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen für Müll und Fahrräder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baulinie durch Treppenanlagen und Treppenhausembauten ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m und bis zu einer Länge von insgesamt höchstens 6,00 m zulässig.

Die Baugrenzen dürfen durch Gebäudeteile des untersten Geschosses bis zu einer Tiefe von 3,00 m und bis zu einer Länge von insgesamt höchstens 20 m überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Treppenanlagen, Treppenhausembauten und Rampen ist bis zu einer Tiefe von 2,50 m und bis zu einer Länge von insgesamt höchstens 6,00 m zulässig. Treppenanlagen, Treppenhausembauten und Rampen können an der nördlichen Schnittstelle von Baulinie und Baugrenze über die Baulinie und Baugrenze hinaus miteinander verbunden werden.

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

5.1 Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen bilden Dachflächen, die für haustechnische Aufbauten, Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen benötigt werden, technische Funktionen übernehmen, der Belichtung dienen oder als Terrassen ausgestaltet sind. Deren Anteil an der Gesamtdachfläche darf höchstens 40 von Hundert betragen.

5.2 Beschränkung der Oberflächenversiegelung

Fußwege und PKW-Stellplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Weise befestigt werden (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine oder ähnliches).

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

6.1 Schallschutzmaßnahmen

Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen nach DIN 4109, November 1989, Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise (Deutsches Institut für Normung (Hrsg.), Beuth Verlag GmbH, Berlin 1989) auf der Süd-, Südwest- und Südostseite ein bewertetes Luftschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von mindestens 30 dB aufweisen. Eine Minderung des Schalldämmmaßes nach der Tabelle 9 der DIN 4109 ist gegen Nachweis möglich.

Fenster von Schlafräumen in den o. g. Fassaden sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen. Das festgesetzte Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Fassade darf durch die Lüftungseinrichtungen nicht verringert werden. Die Belüftung ist auch bei geschlossenen Fenstern sicher zu stellen.

Fenster von Wohn- und Schlafräumen dürfen nicht nach Nordosten angeordnet werden.

6.2 Schutz vor sonstigen Gefahren

Fenster auf der Nordwestseite, die einen Abstand von weniger als 3,00 m zu den unter Spannung stehenden Teilen des in der Planzeichnung markierten Oberleitungsmastes haben, dürfen entweder nicht zu öffnen sein oder sind zu vergittern.

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Baumpflanzungen

Für die im Plan eingetragenen Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Bäume 2. Ordnung zu verwenden. Abweichungen von den im Plan eingetragenen Baumstandorten sind bis zu 3,00 m zulässig.

Entlang der Straße „An der Alten Post“ sind gemäß der Darstellung in der Planzeichnung 4 Bäume zu pflanzen.

Zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind diese vor Beschädigungen zu schützen.

8. MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Belastung der Fläche mit Geh- und Fahrrecht erfolgt zugunsten der Feuerwehr. Der Bereich des Geh- und Fahrechtes ist von Bebauung und Bepflanzung zwingend freizuhalten; die Nutzung dieser Fläche für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr muss jederzeit ungehindert gewährleistet sein.

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

1. DACHGESTALTUNG

- 1.1 Es sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von höchstens 5° oder Teilung zulässig. Die Verwendung von glänzenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Davon ausgenommen sind Solaranlagen.
- 1.2 Aufzugsüberfahrten sind bis zu einer Höhe von 2,20 m, sonstige haustechnische Aufbauten sind auf den Dachflächen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m und auf einer Fläche von höchstens 6,00 qm zulässig und müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 1,50 m zurückgesetzt sein.
Solaranlagen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m über Dach zulässig. Sie müssen gegenüber den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses allseitig um mindestens 1,50 m zurückgesetzt sein.

2. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Von privaten Grundstücksflächen sind mindestens 20 von Hundert gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3. WERBEANLAGEN

- 3.1 Werbeanlagen dürfen nicht höher als 0,60 m und nicht länger als 3/10 der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein. Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf nicht größer als 0,25 m zur Gebäudefront sein.
- 3.2 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung auf den der Straße und der Eisenbahnstrecke zugewandten Gebäudeseiten angebracht werden. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Sind mehrere werbeberechtigte Nutzer in einem Gebäude vorhanden, so sind die Werbeanlagen gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- 3.3 Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses oder unterhalb der Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses, höchstens jedoch bis zu einer Höhe von 5m über der Straßenebene zulässig.
- 3.4 Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist. Blinkende, wechselnde und wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in greller Farbgebung sind unzulässig.

4. ABFALL- UND WERTSTOFFBEHÄLTER

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Zugänglichkeit und Einsicht abzuschirmen und einzugrünen.

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

1. Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt teilweise 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

Niederschlagswasser soll gem. § 3 der Abwassersatzung der Universitätsstadt Gießen verwertet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen; in geeigneten Fällen soll Niederschlagswasser darüber hinaus 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 verpflichtet.

4. Brandschutz

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

5. 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 0105 – Teil 103: 1999: Betrieb von elektrischen Anlagen, Zusatzfestlegungen für Bahnen (VDE-Verlag) und nachstehender Konzernrichtlinien der DB AG (KoRil 132.0123, Arbeiten an oder in der Nähe von elektrischen Anlagen und an Betriebsmitteln, 1.1.2005 und KoRil 997.0101, Oberleitungsanlagen, Allgemeine Grundsätze, 1.1.2001) einzuhalten.