

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 höchsten 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 Treppenhäusem.

2.3 Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen um höchsten 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.

(§ 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

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

4.1 Gliederung des Kerngebiets In den festgesetzten Baugebieten dürfen, die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht über-

MK 1 (Tag / Nacht) LWA" = $57 / 42 dB (A) / m^2$, 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. BlmSchV überschritten. Infolge der erheblichen baulichen Eingriffe in diesen Abschnitt der Nordanlage besteht Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen gem. 16. BlmSchV und 24. BlmSchV.

5. Fernwärme

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

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 Kemgebiete 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 auszu-

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)

Mindestqualität: 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand Stamm-

umfang 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 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

/ Neustadt und Neustadt / Pfarrgarten für max. zwei Werbepylone

um max. 9,00 m überschritten werden. Ihre Ausdehnung darf 1,50 m

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 Eingangsbereich der Straßen Nordanlage

Breite und 1,50 m Tiefe nicht überschreiten. .6 Werbeanlagen Die Vorschriften der Werbeanlagensatzung vom 30.8.2001 gelten auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans, soweit sich aus den folgenden Bestimmungen nichts anderes ergibt:

1.6.1 Das Errichten, Anbringen, Aufmalen, Aufstellen, Ändern und Betreiben von Werbeanlagen einschließlich 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

- 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, unter-

halb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses 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 oberhalb 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 Straßenoberfläche 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. 1.6.2 zugelassenen Straßen mit Ausnahme des Pfarrgar-

tens, 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

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 ver-

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 Altlastenverdachtsflä-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 Altlastenverdachsflächen 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

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 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 Altlastenverdachsflächen sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Staatliches Umweltamt Marburg, zu beteiligen.

4. Wasserwirtschaftliche Hinweise 4.1 Sofern im Zuge der Baumaßnahme eine Grundwasserableitung

untersuchen.

bzw. Grundwasserabsenkung erforderlich sein sollte, ist eine entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantra-4.2 Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht

entgegenstehen, soll Niederschlagswasser von demjenigen ver-

5. Sicherung von Bodendenkmälern

wertet werden, bei dem es anfällt.

(§ 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 erfor-

Mögliche weiterführende Untersuchungs- oder Sicherungsmaßnahmen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische

Denkmalschutzbehörde unverzüglich (zum Zeitpunkt des Auffindens von Bodendenkmalen) abzustimmen. 6. Straßenausbau Der Straßenausbau und die Straßengestaltung der festgesetzten

Denkmalpflege, Kreis-Bodendenkmalpflege oder der Unteren

plänen der Stadt Gießen. 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.

öffentlichen Verkehrflächen richtet sich nach den Straßenausbau-

GIESSENER ALLGEMEINEN", AM 04.03.2003 IN DEM 'GIESSENER ANZEIGER" GES EN DEN 14.05.2004 LOUIS , ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE BÜRGERBETEILIGUNG STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18.09.2003. A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGERBETEILIGING VOM 03.03.2003 BIS 12.03.2003 B) ÖFFENTLICHE INFORMATION AM 12.03.2003 GIESEN, DEN 14, 05.200 4 OFFENLEGUNG BEKANNTMACHUNG DER OFFEN-WURDE IN DER ZEIT VOM 29.09.2003 BIS EIN-LEGUNG IM ENTWURF AM 20.09.2003 IN DER SCHLIESSLICH 03.11.2003 DURCHGEFÜHRT. "GIESSENER ALLGEMEINEN", AM 20.09.2003 IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AM 08.05.2004 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18.12.2003 UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GERMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT 08.05.2004 Nach der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBI.I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 vom 23.07.2002 (BGBI. I S. 2850), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. nutzungsverordnung (BaunvO), zuietzt geandert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466), und der Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 08.12.1990 (BGBI. I S. 58); Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBI. S. 1193), Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.04.1996 zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2002 (GVBI. I S.614); Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBI. I S. 274).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH

DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.06.2002

BEKANNTMACHUNG DES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 04.03.2003 IN DER

Universitätsstadt Gießen Bebauungsplan Gi 01/18 Kulturstadt an der Lahn "Neustädter Tor" TEL. 06031/6002-0 FAX. 06031/6002-22 61169 FRIEDBERG

Das Urheberrecht an dieser Zeichnung verbielbt bei uns. Sie darf ohne unsere ausdrückliche Genehmigung weder vervielfäitigt noch dritten Personen, insbesondere Wettbewerbern überlassen oder sonstwie zugängig gemacht werden. (§ 1, Nr.3 des Gesetzes vom 19.01.1901)