



**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Nr. GI 01/40
„Westanlage/Schanzenstraße“
(Teilgebiet I, Ecke Schanzenstraße/Bahnhofstraße)**

für den Plangeltungsbereich mit den Baugrundstücken
Schanzenstraße 1-5 und Bahnhofstraße 38-44

Planstand:

13.06.2016

Stadtplanungsamt Gießen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Hessische Bauordnung (HBO), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO und §§ 4 und 6 BauNVO)

- 1.1 Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betriebe unzulässig.

Mischgebiete (MI)

- 1.2 In allen Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.3 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wohngebiet (WA)

- 1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise in Form von Nachbarschaftsläden mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche zulässig. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der der Kundschaft zugänglich ist.
- 1.5 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Abweichung von der Grundflächenzahl

Im Mischgebiet MI 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

2.2 Traufhöhe

- 2.1.1 Die straßenseitigen Traufhöhen der jeweiligen Gebäude dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:
- an der Bahnhofstraße: 15,00 m und

- an der Schanzenstraße: 11,50 m.
Bei Eckgrundstücken ist die jeweils größere Höhenangabe maßgebend.

2.1.2 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist die jeweils mittlere Höhe der vorhandenen Gehweghinterkante vor dem Baugrundstück.

2.1.3 Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes, bei Staffelgeschossen des darunterliegenden Vollgeschosses, und der Dachhaut. Bei Flachdächern ist der jeweils obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12, 14, 16 und 23 BauNVO)

3.1 Baulinien und Baugrenzen

3.1.1 Pro Gebäude ist ein Vor- oder Zurücktreten von der Baulinie ist bis zu 1,00 m Tiefe auf einer Länge von höchstens 7,50 m zulässig.

3.1.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (Wintergarten, Balkon, Loggia, Aufzug, Außentreppe, Überdachung u.a.) ist bis zu einer Tiefe von 1,00 m und einer Breite von höchstens 5,00 m zulässig.

3.2 Überschreiten der Baulinie an Straßenverkehrsflächen

3.2.1 Entlang der Bahnhofstraße sind Auskragungen und damit Überschreitungen der Baulinien durch Dachüberstände bis zu 0,50 m Tiefe zulässig. Für andere untergeordnete Gebäudeteile in den Obergeschossen, z. B. Balkone, gilt eine Überschreitung bis zu 1,50 m Tiefe auf einer Länge von höchstens 5,00 m.

3.2.2 Entlang der Bahnhofstraße sind zudem Auskragungen und damit Überschreitungen der Baulinien für feststehende Schaufenster-Vordächer bis zu 1,50 m Tiefe auf der gesamten Länge des jeweiligen Gebäudes zulässig, wenn eine lichte Durchgangshöhe von 3,00 m gewahrt wird.

3.3 Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.5 Anordnung von Stellplätzen und Garagen

Im WA sind oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen notwendige Stellplätze für behinderte Personen, unzulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert sind.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Wege und Stellplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Weise befestigt werden (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine u.a.), sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut sind.
- 4.2 Im WA sind mindestens 40% der Grundstücksflächen, im MI mindestens 10% der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei können die Begrünung von Tiefgaragen vollständig sowie die Begrünung von Dachflächen jeweils zu 50% angerechnet werden.
- 4.3 Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° (alte Teilung) sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten benötigt werden, zur Belichtung darunter liegender Räume lichtdurchlässig ausgebildet werden müssen oder als Dachterrasse genutzt werden, zu mindestens 60% mit einer Dachbegrünung zu versehen. Die Aufbaustärke ist in einer Höhe von mindestens 8 cm vorzunehmen, der Abflussbeiwert muss mindestens 0,3 betragen.
- 4.4 Auf dem Flurstück Gemarkung Gießen, Flur 1, Nr. 886/2 ist ein Kolonienistkasten für Sperlinge an bestehenden oder neu errichteten Gebäuden anzubringen, sobald auf diesem Flurstück bauliche Veränderungen erfolgen.

5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 5.1 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und bei Ausfällen zu ersetzen. Insbesondere sind während der Bauarbeiten jegliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.
- 5.2 Auf den gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen ist der gehölzreiche Gartencharakter zu erhalten. Gartenübliche Befestigungen für Wege, Terrassen, Pavillons o.ä. sind auf diesen Flächen grundstücksbezogen nur im Umfang von 10 % der mit Pflanzbindung belegten Fläche gestattet.
- 5.3 Die Tiefgaragendächer sind, soweit sie nicht Stellplatz- oder Erschließungsfunktion übernehmen oder als Terrassen ausgestaltet sind, zu begrünen. Die Bodensubstrathöhe beträgt mindestens 20 cm. Begrünte Tiefgaragendächer sind auf den zu begrünenden Freiflächenanteil anzurechnen.
- 5.4 Für jeweils vier oberirdische Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum auf Pflanzstreifen mit 2 m Mindestbreite oder Pflanzinseln von mindestens 6 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen. In räumlicher Nähe vorhandene Bäume sind anrechenbar.

B. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachgestaltung und Dachaufbauten

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 5° (alte Teilung) sowie Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 - 50° (alte Teilung) zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Blockrandes entlang aller drei Straßen sind nur zwischen 30–50° geneigte Dachformen zulässig.
- 1.2 Wird die Dachneigung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordneten Anbauten nicht den Hauptgebäuden angepasst, darf diese maximal 5° betragen.
- 1.3 Staffelgeschosse sind umlaufend um mindestens 1,00 m gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen, sofern keine Baulinie beachtet werden muss.
- 1.4 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektieren Materialien für die Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
- 1.5 Haustechnische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m und einer Breite und Tiefe von maximal 3,0 m und nur in grauer Farbe zulässig. Sie müssen um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.
- 1.6 Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind außerhalb von begrünten Dachflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m und einer Breite von maximal 2,00 m zulässig, wenn die Anlagen ihrer jeweiligen maximalen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Fassade des darunter liegenden Geschosses abgerückt werden. Auf Dächern mit einer Neigung von über 5° sowie auf Gebäuden mit festgesetzter Baulinie sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

2. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standflächen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken nicht einsehbar sind.

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. Zaunanlagen sind mit einheitlichen Laubgehölzen oder Kletterpflanzen zu begrünen.

C. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz

Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage I „Bahnhofstraße - Westanlage“. Hier bedürfen alle baulichen Maßnahmen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Sanierungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des durch Satzung förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebietes „Schanzenstraße/Mühlstraße“, in dem die Vorschriften der §§ 152–156a BauGB Anwendung finden.

Wasserwirtschaftliche Hinweise

Gemäß § 3 Abs. 5 der städtischen Abwassersatzung (2013) ist von Dachflächen mit einer Größe von mehr als 20 m² abfließendes Niederschlagswasser in nach dem jeweiligen Ertrag und Bedarf zu bemessenden Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln. Ausgenommen hiervon sind vor dem 01.04.2013 vorhandene Gebäude, deren Entwässerung nicht wesentlich geändert wird sowie unbeabsichtigte Härtefälle unter Berücksichtigung öffentlicher Belange.

Niederschlagswasser, das nicht zur Verwendung vorgesehen ist, soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Die Plankarte enthält den prognostizierten Bereich des Hochwasserrisikogebietes für ein extremes Hochwasser gemäß Hochwasserrisikomanagementplan, mit Wasserabfluss bei Starkregen, in dem bei Bauvorhaben innerhalb dieses Bereiches besondere Vorkehrungen zum Schutz, beispielsweise haustechnischer Anlagen für die Energie- und Wärmeversorgung, gegen Hochwasser empfohlen werden. Die zu erwartende Hochwasserhöhe für ein HQ 1,3*HQ 100 beträgt ca. 158,50 müNN.

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagsentwässerung 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 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwassernutzung', die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

Kampfmittelbelastung

Der Plangeltungsbereich 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.

Altlasten

Bei Baumaßnahmen auf den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen sind im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4, 7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 20.09.2007).

Im Rahmen von Abbruch- und Bauvorhaben im Plangebiet ist das Merkblatt der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel, Abteilungen Umwelt, zur „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt) in der jeweils neuesten Fassung zu beachten.

Artenschutz

Rückschnitt oder Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis 28./29. Februar) durchgeführt werden. Vor Abriss oder Sanierung von Gebäuden ist zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Empfehlungen für die Artenauswahl standortgerechter Gehölze

Es wird empfohlen, einheimische und/oder stadtklimaverträgliche Laubgehölze mit Pflanzgut aus der Region zu verwenden (beispielsweise über Forstbauschulen). Bei Baumgehölzen sollten mehrfach verpflanzte Stammbüsche bzw. Hochstämme mit mindestens 16-18 cm Stammumfang verwendet werden.

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Fagus sylvatica	(Buche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Ulmus glabra	(Bergulme)

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	(Feldahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Salix caprea	(Eberesche)
Sorbus aucuparia	

Schmalkronige Bäume:

Ulmus hollandica dobel	(schmalkronige Stadtulme)
Prunus hilleri „Spire“	(Zierkirsche)
Sorbus aucuparia Fastijata	(Säulen-Eberesche)
Malus van Eseltine	(Zierapfel)
Carpinus betulus Frans Fontaine	(Säulen- Hainbuche)

Sträucher:

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus spec.
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Ribes alpinum
Carpinus betulus
Sambucus nigra
Viburnum lantana

(Hartriegel)
(Hasel)
(Weißdorn)
(Pfaffenhütchen)
(Gemeiner Liguster)
(Rote Heckenkirsche)
(Alpen-Johannisbeere)
(Hainbuche)
(Schwarzer Holunder)
(Wolliger Schneeball)

Kletterpflanzen:

Waldrebe (Clematis spec.)
Efeu (Hedera helix)
Hopfen (Humulus lupulus)
Geißblatt (Lonicera spec.)
Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii)
Wilder Wein (Parthenocissus spec.)
Weinrebe (Vitis vinifera)