



1. Änderung

Legende (nach Planzeichenverordnung von 1990 – PlanV 90, BGR. 1991 I S. 58)

	Kerngebiete (MK)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 7 BauNVO												
	Flächen für den Gemeinbedarf (GB)	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB												
	Öffentliche Verwaltungen													
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen													
GB 1	Öffentliche Verwaltung, Kultur (Stadt Gießen)													
GB 2	Öffentliche Verwaltung (Stadt Gießen)													
GB 3	Öffentliche Verwaltung (Landkreis Gießen)													
GB 4	Öffentliche Verwaltung (Landkreis Gießen)													
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB												
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB												
	Fußgängerbereich													
	oberirdisches Parkhaus mit Dachparkplatz													
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB												
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB												
	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB												
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB												
	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB												
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB												
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB												
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB												
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO												
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB												
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts und des Denkmalschutzes	§ 9 Abs. 6 BauGB												
	Überschwemmungsgebiet	§ 9 Abs. 1, Abs. 6a BauGB												
	Hochwasserschutzmauer	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB												
	Landschaftsschutzgebiet	§ 9 Abs. 6 BauGB												
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB												
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier Stellplätze	§ 9 Abs. 6 BauGB												
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO												
	Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB												
	Bestand Gebäude													
	<table border="1"> <tr> <td>GB 1 V</td> <td>Baugebiet</td> <td>max. Gebäudehöhe (GH) in m</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</td> </tr> <tr> <td>1,0</td> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td></td> </tr> <tr> <td>0,5</td> <td>Bauweise</td> <td>Dachneigung</td> <td></td> </tr> </table>	GB 1 V	Baugebiet	max. Gebäudehöhe (GH) in m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	1,0	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		0,5	Bauweise	Dachneigung		
GB 1 V	Baugebiet	max. Gebäudehöhe (GH) in m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB											
1,0	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse												
0,5	Bauweise	Dachneigung												
	<table border="1"> <tr> <td>GB 2 V</td> <td>Baugebiet</td> <td>max. Gebäudehöhe (GH) in m</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</td> </tr> <tr> <td>1,0</td> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>§ 22 BauNVO</td> </tr> <tr> <td>0,5</td> <td>Bauweise</td> <td>Dachneigung</td> <td></td> </tr> </table>	GB 2 V	Baugebiet	max. Gebäudehöhe (GH) in m	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	1,0	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	§ 22 BauNVO	0,5	Bauweise	Dachneigung		
GB 2 V	Baugebiet	max. Gebäudehöhe (GH) in m	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB											
1,0	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	§ 22 BauNVO											
0,5	Bauweise	Dachneigung												
	<table border="1"> <tr> <td>GB 3 V</td> <td>Baugebiet</td> <td>max. Gebäudehöhe (GH) in m</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</td> </tr> <tr> <td>1,0</td> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>§ 22 BauNVO</td> </tr> <tr> <td>0,5</td> <td>Bauweise</td> <td>Dachneigung</td> <td></td> </tr> </table>	GB 3 V	Baugebiet	max. Gebäudehöhe (GH) in m	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	1,0	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	§ 22 BauNVO	0,5	Bauweise	Dachneigung		
GB 3 V	Baugebiet	max. Gebäudehöhe (GH) in m	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB											
1,0	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	§ 22 BauNVO											
0,5	Bauweise	Dachneigung												
	<table border="1"> <tr> <td>GB 4 V</td> <td>Baugebiet</td> <td>max. Gebäudehöhe (GH) in m</td> <td>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</td> </tr> <tr> <td>1,0</td> <td>Grundflächenzahl</td> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>§ 16 BauNVO</td> </tr> <tr> <td>0,5</td> <td>Bauweise</td> <td>Dachneigung</td> <td></td> </tr> </table>	GB 4 V	Baugebiet	max. Gebäudehöhe (GH) in m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	1,0	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO	0,5	Bauweise	Dachneigung		
GB 4 V	Baugebiet	max. Gebäudehöhe (GH) in m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB											
1,0	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 BauNVO											
0,5	Bauweise	Dachneigung												

Rechtsgrundlagen
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 468), Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 21.12.2004 (BGBl. 2005 I S. 186), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1746), zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 28.09.2005 (GVBl. I S. 662), Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in d. F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 17.10.2005 (GVBl. I S. 674).

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. BauNVO)

1.1 Kerngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3, 5, 6 und § 7 BauNVO)
 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sowie Tankstellen (auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sind unzulässig. Weiterhin unzulässig sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.d. § 33 I Abs. 1 Satz 1 der Gewerbeordnung (GewO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.02.1999 (BGBl. I S. 2022), zuletzt geändert am 30.07.2004 (BGBl. I S. 2014). Einzelhandelsbetriebe mit einem erotischen Warensortiment sowie alle Arten von auf die Darbietung oder Handlungen mit sexuellem Inhalt ausgerichteten Einrichtungen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau-NVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die mittlere Höhe der zur Erschließung des Grundstückes bestimmten öffentlichen Straße. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, wenn diese in einem Abstand von 5,00 m zur Gebäudekante errichtet werden.

1.3 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a BauNVO)
 Garageschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
 Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudehöhe zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
 Tiefgaragen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Kerngebietes und der mit GB1 und GB2 bezeichneten Flächen für den Gemeinbedarf, einschließlich der zugehörigen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, zulässig.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4, 6 BauNVO)
 Im Kerngebiet und den mit GB1 und GB2 bezeichneten Flächen für den Gemeinbedarf sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Davon ausgenommen sind Stellplätze für Einsatzfahrzeuge der Polizei.

4. Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Die Parkanlagen des Landkreises Gießen und der Stadt Gießen sind dauerhaft zu unterhalten.

Im Kerngebiet sind, mit Ausnahme der Südostseite, für alle Schlafräume im Erdgeschoss sowie im ersten und zweitem Obergeschoss bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudeäußenbauteilen (z.B. Lärmschutzfenster und -türen) entsprechend der Schallschutzklasse 3 erforderlich.

6. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Baumstandorte
 Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind hochstammige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Eine Empfehlungsliste mit Pflanzen befindet sich unter E. 6.

6.2 Zu erhaltende Bäume
 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind diese vor Beschädigungen zu schützen.

6.3 Dachflächenbegrünung
 Dachflächen in den mit GB1 und GB2 bezeichneten Flächen für den Gemeinbedarf sollten extensiv begrünt werden, soweit sie nicht für Photovoltaikanlagen genutzt werden.

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

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Fassadengestaltung
 Die Außenwände und Dächer von Gebäuden im Kerngebiet sind der Form, der Gliederung, der Materialien und der Farbe nach so auf die Gebäude in den mit GB1 und GB2 bezeichneten Flächen für den Gemeinbedarf abzustimmen, dass die Gebäude gestalterisch eine Einheit bilden.

1.2 Werbeanlagen
 1.2.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur bis 1 m unter Außenwandoberkante zulässig.
 1.2.2 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung und auf der den Straßen Ostanlage und Berliner Platz zugewandten Gebäudeseiten angebracht werden.

1.2.3 Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen. Werbeanlagen dürfen nicht länger als 5/10 der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes sein.

1.2.4 Der Abstand aller Teile von winklig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen (Ausleger) darf nicht größer als 1,00 m zur Gebäudefront sein. Sie müssen mindestens 0,7 m von der Bordsteinkante zurückbleiben und eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,00 m haben.

2. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 Innerhalb des südlich der Straße „Am alten Gaswerk“ gelegenen Gebietes sind Einfriedungen an den Grenzen des Kerngebietes zu den mit GB1 und GB2 gekennzeichneten Flächen für Gemeinbedarf sowie zu den Straßen "Berliner Platz" und "Ostanlage" unzulässig.

3. Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind so anzuordnen oder mit Büschen, Hecken oder Bauteilen zu umgeben, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbar sind.

C. Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 3 HWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Regenwasserernutzung
 Auf den Dachflächen ohne Dachbegrünung anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und einer ganzjährigen Nutzung zuzuführen oder im Bereich außerhalb der Tiefgaragen nach gutachterlicher Prüfung im Einzelfall zu versickern.

D. Satzung über Heizungsarten (Satzung gemäß § 81 Abs. 2 und 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Nutzung von Fernwärme
 Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen innerhalb des Kerngebietes und der mit GB1 und GB2 gekennzeichneten Gemeinbedarfsflächen wird die Nutzung von Fernwärme vorgeschrieben.

2. Ausnahmen
 Ausnahmen können zugelassen werden, wenn bei einzelnen Bauvorhaben geringere Emissionen und ein niedriger Primärenergieverbrauch als bei einer Fernwärmenutzung nachgewiesen werden.

E. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Bodendenkmäler
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDschG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

2. Grund- und Quellwasser
 Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Grund- und Quellwasser darf nach § 11 Abs. 5 der Abwassersatzung nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden. Die Untergeschosse sind daher erforderlichenfalls durch bauliche Vorkehrungen (z.B. Betonbauweise als „weiße“ Wanne) gegen Eindringen von Grund- und Quellwasser zu schützen.

3. Entwässerungsanlagen
 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 Abwasserrechenischen Vereinigung (AVV), die DIN 1985 'Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke' und DIN 1989 'Regenwasserentwässerung', die EuroNorm EN 12056 und EN 752 sowie die Abwassersatzung der Stadt Gießen zu beachten.

4. Leitungen und Baumstandorte
 Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939, Ausgabe 1989) zu beachten.

5. Licht-Immissionen
 Auf die Richtlinie zum Schutz vor negativen Auswirkungen durch Licht-Immissionen (Licht-Immissionsrichtlinie, Hrsg. Länderausschuss für Immissionsschutz, Erich-Schmidt-Verlag, Berlin 1994) in den Baugebieten, zum Schutz vor negativen Auswirkungen durch Licht-Immissionen) wird hingewiesen.

6. Pflanzliste Bäume
 Für die Pflanzung werden empfohlen:
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer sp. Ahorn
 Alnus glutinosa Erlen
 Corylus colurna Baumhasel
 Carpinus betulus Hainbuche
 Fagus sylvatica Buche
 Fraxinus excelsior Esche
 Liquidambar styraciflua Amberbaum
 Magnolia sp. Magnolie
 Platanus acerifolia Platane
 Prunus sp. Kirsche
 Quercus robur Stiel-Eiche
 Robinia pseudoacacia Robinie
 Tilia cordata Winterlinde
 Sorbus sp. Sommerlinde
 Eberesche u.a.

7. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
 Die Böden im Kerngebiet und innerhalb der mit GB1 und GB2 bezeichneten Flächen für den Gemeinbedarf sind laut Bodenanalytik stark mit umweltgefährdeten Stoffen belastet. Sie sind gemäß Sanierungsplan zu sanieren.

8. Pflegemaßnahmen des Uferbewuchses
 Die Pflege des Uferbewuchses erfolgt in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde.

Übersichtsplan
 Geltungsbereich des Bebauungsplans GI 01/20

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG AM 05.10.2004	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 30.04.2005 IN DER 'GIESSENER ALLEMEINEN' UND IN DEM 'GIESSENER ANZEIGER'
BÜRGERBETEILIGUNG A) VORRECHTUNG ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 02.06.2005 BIS 18.05.2005 B) SOZIALHÖRUNG AM 04.04.2005	ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG AM 21.07.2005
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 01.09.2005 IN DER 'GIESSENER ALLEMEINEN' UND IN DEM 'GIESSENER ANZEIGER'	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 09.09.2005 BIS EINSCHLIESSLICH 10.10.2005 DURCHFÜHRT.
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG AM 02.02.2006	DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 12.06.2006 IN DER 'GIESSENER ALLEMEINEN' UND IN DEM 'GIESSENER ANZEIGER' BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT 18.02.2006

M. 1:1.000
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Gießen
 Universitäts- und Landesbibliothek

Bebauungsplan
Nr. GI 01/20
Gebiet: "Berliner Platz"

LAHMEYER RHEIN-MAIN GmbH
 FRIEBERGER STRASSE 173
 61118 BAD WILBEL

Stadtplanungsamt Gießen
 Aufgestellt im Vorentwurf: 27.04.2005
 Geändert zum Entwurf: 04.07.2005
 Geändert zum Satzungsbeschluss: Dez. 2005
 Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand