

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Bauordnungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 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 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873), hier: durch BGBl. 2007 I S. 691, Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470), Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I S. 560), Hessisches Wasserrechtsgesetz (HWG) vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 674), zuletzt geändert am 14.12.2008 (GVBl. I S. 686)

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA 0-0 Allgemeines Wohngebiet
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- Baulinie
- Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- TGa / St Tiefgarage / Stellplätze
- Mauer
- Pflanzachse

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Werteschilder

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z)
z.B. 16,0 Oberkante Gebäude (OK Geb) in Meter
a / a Bauweise (offen / abweichend)

2. Textliche Festsetzungen

Teil A

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 4 I V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Davon ausgenommen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

2.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 1 BauNVO)

2.1.2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen ist die Fahrbahnoberkante (Schellpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließende Straße, gemessen an der Traufseite und lotrecht vor der Gebäudemitte.

2.1.2.1.2 Technische Aufbauten werden nicht angerechnet

2.1.2.1.3 Die Höhe der in dem mit Ziffer 2 bezeichneten Baugebiet festgesetzten Tiefgarage wird auf maximal 1,4 m über natürlicher Geländehöhe festgesetzt.

2.1.2.2 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche in dem mit Ziffer 2 bezeichneten Baugebiet darf durch die Tiefgarage mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden, wenn die über eine GRZ von 0,8 hinaus gehende Überschreitung zu mindestens 50% durch eine Begrünung der Tiefgaragedecke ausgeglichen wird.

2.1.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO)

Das Tiefgaragegeschoss in dem mit Ziffer 2 bezeichneten Baugebiet ist auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

2.1.3 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf den mit abweichender Bauweise festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind Gebäude im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO (offene Bauweise) mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

2.1.4.1 Tiefgaragen sind nur auf den durch Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Tiefgaragen (TGA) und innerhalb der sonstigen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Tiefgarage im mit Ziffer 2 bezeichneten Baugebiet ist auf der festgesetzten Baulinie zu errichten und entlang der Baulinie mit einer von der Oberkante der Tiefgarage aus gemessen höchstens 1,00 m hohen Einfriedung abzusichern. Ab einer Höhe von 0,50 m ist die Mauer/Einfriedung in Leichtkonstruktion auszugestalten.

2.1.4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Terrassen oder sonstige ab dem 1. Obergeschoss ausragende Gebäudeteile zum Innenhof Braugasse (Braugasse 7) bis zu 3,00 m und in den übrigen Bereichen bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn die baurechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten werden und die Gebäudeteile sich nicht in den öffentlichen Straßenraum erstrecken.

2.1.4.3 Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig.

2.1.5 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

2.1.5.1 Die Mindestabstände der HBO (Gebäudeabstandsflächen) dürfen zwischen Gebäuden und Anlagen nach § 6 Abs. 8 HBO unterschritten werden, wenn sie auf einem Grundstück liegen. Soweit der Plan nichts anderes festsetzt, muss die Tiefe der Abstandsfläche im übrigen mindestens 4 m betragen.

2.1.5.2 Für die Tiefgarage und die Mauer/Einfriedung auf dem Baugrundstück Braugasse 7 entfallen die nach HBO vorgeschriebenen Abstandsflächen.

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

Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.1.7 Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25a und b BauGB)

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen. Zum Erhalt der Bäume wird bei der Neuanlage von Stellplätzen auf die Vorschriften der DIN 19820 sowie der RAS-LG4-Richtlinie (Abschnitt 4: Schutz vor Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) hingewiesen.

Teil B

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

2.2.1 Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.2.1.1 Dachneigung: Dächer sind

- bei gegeneinander laufenden Dachflächen (Satteldächer, Walmdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer etc. mit einer Neigung von 25° bis 45°
- bei einseitig geneigten Dachflächen (Pultdächer etc.) mit einer Neigung von 5° bis 40° und
- bei Flachdächern mit einer Höchstneigung von 4°

auszuführen. In den mit Ziffer 1 und 3 bezeichneten Baugebieten sind Flachdächer unzulässig.

2.2.1.2 Dacheindeckung: Als Dacheindeckung bei geneigten Dächern über 15° dürfen keine blauen, grünen oder glasierten Materialien sowie kein farbig beschichtetes Blech oder Dachpappe verwendet werden.

2.2.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen verankerte Pergolen abzusichern. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.3 An der Nordgrenze des mit Ziffer 2 bezeichneten Baugebietes ist eine Mauer oder eine Sicht abschirmende Einfriedung mit einer Mindesthöhe, von der Oberkante der Tiefgarage aus gemessen, von 1,00 m zu errichten. Ab einer Höhe von 0,50 m ist die Mauer/Einfriedung in Leichtkonstruktion auszugestalten.

2.2.3.2 Für die mit Ziffer 1 und 3 bezeichnete Baugebiete gilt, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig sind.

2.2.4 Begrünung von Stellplätzen (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen mit mehr als 5 ebenen Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,5 m oder Baumscheiben mit mindestens 6,0 m² unversiegeltem Boden zu pflanzen.

Teil C

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

Das auf Dachflächen ohne Dachbegrünung anfallende Niederschlagswasser ist über bedarfsgerecht und für eine ganzjährige Nutzung (z.B. zur Gartenbewässerung, zur Toiletpöplung oder zum Waschen) dimensionierte Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln.

Teil D

4 Kennzeichnungen und Hinweise

4.1 Baulicher Denkmalschutz

Das ehemalige Garnisonslazarett Braugasse 7 mit den dazugehörigen Gebäudeteilen erfüllt die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDschG) und ist daher als Kulturdenkmal im Sinne einer Sachgesamtheit in die Denkmaltopografie des Landkreises Gießen eingetragen (Eintrag vom 25.07.2007). Alle baulichen Maßnahmen, die auf das Erscheinungsbild, die schützenswerten Bestandteile und die Substanz der denkmalgeschützten Sachgesamtheit einwirken können, bedürfen der Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden.

4.2 Bodenkennlinie

Wer Bodenkennlinie (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Sklettreste usw.) entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDschG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. 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.

4.3 Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsereignisse keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

4.4 Schallschutz

In den Bereichen entlang der Ostallstraße wurde eine Lärmbelastung oberhalb der anzulegenden Richtwerte festgestellt. Für den Schallschutz sind daher in Baugenehmigungsverfahren geeignete und ausreichende Vorkehrungen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausg. 11/89) – zu berücksichtigen (z.B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebedürftiger Räume, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung).

4.5 Entwässerungsanlagen

Bei der Herstellung der Einrichtungen zur Niederschlagswasserentwässerung sind die allgemeinen 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' und DIN 1989 'Regenwassernutzung; die Euronormen EN 12056 und EN 752 sowie die Abwasserentsorgung der Stadt Gießen zu beachten.

4.6 Artenschutz

Der Bebauungsplan betrifft artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Mauerseglern und Fledermäusen. Mit Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde vom 24. August 2007 wurde für das Anwesen Braugasse 7 deshalb eine Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG gewährt.

- 1) Die Renovierungsarbeiten an den Dächern der betreffenden Gebäude sind im Zeitraum vom 15. August 2007 bis 15. April 2008 auszuführen.
- 2) Spätestens bis zum 15. April 2008 sind vier kombinierte Mauersegler- / Fledermauskästen (Marke Schwegler Typ 1 MF) im Bereich der westlichen Dachtraufe am Gebäude A (Gebäude an der Braugasse) fachgerecht aufzuhängen.
- 3) Die Mauerseglerkästen sind in regelmäßigen Abständen im Winterhalbjahr (mindestens alle 5 Jahre) zu reinigen.

4.7 Begrünung der Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume):			
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Fraxinus excelsior	- Esche		
Juglans regia	- Walnuss		
Prunus avium	- Wildkirsche		
Quercus robur	- Stieleiche		

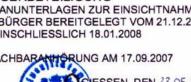
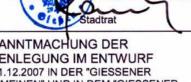
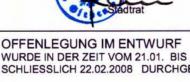
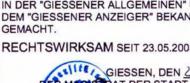
Artenliste 2 (Sträucher):			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina	- Hundrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

so wie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten

Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buddleia davidii	- Sommerflieder	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Deutzia hybrida	- Deutzie	Syringa vulgaris	- Flieder
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela florida	- Weigelie
		Rosa div. spec.	- Rosen

Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Clematis montana		Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Polygonum aubertii	- Kletterknoterich
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein		
Parthenocissus tricuspidata „Veltheim“	- Wilder Wein		

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 08.11.2007 	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 21.12.2007 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER". 
BÜRGERBETEILIGUNG A) PLANUNTERLAGEN ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 21.12.2007 BIS EINSCHLIESSLICH 18.01.2008 	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG AUSGEWÄHLTER FACHÄMTER VOM 01. BIS 28.11.2007 
B) NACHBARHÖRUNG AM 17.09.2007 	GIessen, DEN 23.05.2008 DER MAyOR DER STADT GIessen 
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 21.12.2007 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER". 	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 21.01. BIS EINSCHLIESSLICH 22.02.2008 DURCHFÜHRT. GIessen, DEN 23.05.2008 DER MAyOR DER STADT GIessen 
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 08.05.2008. 	DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 23.05.2008 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSWIRKSAM SEIT 23.05.2008 GIessen, DEN 23.05.2008 DER MAyOR DER STADT GIessen 

M. 1 : 500



Bebauungsplan

Nr. GI 01/24

„Braugasse“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB 2007

Leitung: Auftraggeber:	Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitung:	Planungsbüro Holger Fischer Konrad-Adenauer-Straße 16 35440 Linden Tel.: 06403 9537 0, Fax: 06403 9537 30

Aufgestellt: 18.01.2008
Entwurf Planstadt: 18.03.2008
Geändert zum Satzungsbeschluss: 18.03.2008
Planunterlagen haben den jeweils gleichen Stand