

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) 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. 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 21.12.2004 (BGBl. 2005 I S. 186), Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP) 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. 2002), 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 BauNVO 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)

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

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 Gebäudelänge 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 Gebäudeaußenbauteilen (z.B. Lärmschutzfenster und -türen) entsprechend der Schallschutzklasse 3 erforderlich. sind an allen Gebäudeaußenflächen mit Ausnahme der Südostseite bei Schlafräumen vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 3 notwendig.

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 hochstämmige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Eine Empfehlungsliste mit Pflanzen befindet sich unter C. 7.

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 einzusehen sind.

C. Wasserrechtliche Festsetzungen

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

Regenwassernutzung

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 niedrigerer 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 Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), 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.

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	Erle
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
Tilia platiphyllos	Sommerlinde
Sorbus sp.	Eberesche u.a.

Mindestqualität: 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand Stammumfang 18 –20 cm. Für den Standort geeignetere Sorten der genannten Arten sind zulässig.

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.