



**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), Bauutzungsverordnung (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), ber. durch BGBl. 2007 I S. 691, Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in 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 Wassergesetz (HWG) vom 19.11.2007 (GVBl. I S. 792), §§ 5, 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 674), zuletzt geändert am 14.12.2006 (GVBl. I S. 666)

**Zeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung
- WA 0,4 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 / Stf 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
- Werteschablone
- 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 § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
 2.1.2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudeoberkanten bzw. Traufhöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden 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 0,6 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.

**2.1.3 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 Toilettenspülung oder zum Wäsche 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 Landkreis 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.

**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 auskragende 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 bauordnungsrechtlichen 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 Abstandflächen (§ 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 Abstandfläche 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 Abstandflächen.

**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 18920 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 Dacheinigung: 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 Abflanzungen oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch mit dauerhaften Kletterpflanzen verankerte Pergolen abzuschirmen. Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

**2.2.3.1** 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 ebenerdigen 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 versiegeltem 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 Toilettenspülung oder zum Wäsche 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 Landkreis 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 Bodendenkmäler**

Wer Bodendenkmäler (Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skulpturen 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 Nachkriegsbebauungen keine bodeneigefundene 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 Ostanlage wurde eine Lärmbelastung oberhalb der anzulegenden Richtwerte festgestellt. Für den Schallschutz sind daher in Baueingangsverfahren geeignete und ausreichende Vorkehrungen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausg. 11/89) – zu berücksichtigen (z.B. schalltechnisch günstige Anordnung ruhebudürftiger Räume, Einbau von Fenstern und Türen mit erhöhter Luftschalldämmung).

**4.5 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 Abwässersatzung 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 Schwelger 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	- Wäldkirche		
Quercus robur	- Steileiche		

  

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

**Artenliste 3: Kletterpflanzen**

Clematis montana		Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis-Hybriden		Polygonum auberti	- Kletterknöterich
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Gyzine
Parthenocissus	- Wilder Wein		
quinquefolia			
Parthenocissus	- Wilder Wein		
tricuspidata „Veitchii“			

VERFAHRENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 08.11.2007	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 21.12.2007 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINER" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER".
GIESSEN, DEN _____ DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN _____ DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
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
GIESSEN, DEN _____ DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN _____ DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
B) NACHBARANHÖRUNG AM 17.09.2007	
GIESSEN, DEN _____ DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN _____ DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 21.12.2007 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINER" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 21.01. BIS EINSCHLIESSLICH 22.02.2008 DURCHFÜHRT.
GIESSEN, DEN _____ DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	GIESSEN, DEN _____ DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
Stadtrat	Stadtrat
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM _____	DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM _____ IN DER "GIESSENER ALLGEMEINER" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT.
GIESSEN, DEN _____ DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN	RECHTSWIRKSAM SEIT _____
Stadtrat	GIESSEN, DEN _____ DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
	Stadtrat

M 1 : 500



**Bebauungsplan**  
**Nr. GI 01/24**  
**„Braugasse“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

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

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