



**Textliche Festsetzungen zum
Bebauungsplanentwurf Nr. GI 01/20
Gebiet „Berliner Platz 1. Änderung“**

Planstand 18.10.2010

Stadtplanungsamt Gießen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Kino, Theater, Hochschule, Büro, Gastronomie (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO)

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Großkinos mit Hochschul- und Theaternutzungen.

Zulässig sind: Kinogebäude, Hörsäle und sonstige Hochschulnutzungen, Theaterräume, Gaststätten, Büroräume, Räume für Verwaltung und im Erdgeschoss Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 200m².

Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird und der den Kunden zugänglich ist einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume. Zu der Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lageräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

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 maximalen Gebäudehöhen werden in Meter über Normal-Null (m ü.NN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird die Höhe der Attika festgesetzt. Wird keine Attika gebaut ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile von höchstens 3,00m Höhe überschritten werden, wenn diese in einem Abstand mindestens 2x der Bauteilhöhe zur Gebäudekante errichtet werden. Der Mindestabstand von untergeordneten Bauteilen zur Gebäudekante beträgt 5,00m.

Anlagen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen.

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 50m Gebäudelänge zulässig. Bei der abweichenden Bauweise darf bis an die Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn die festgesetzte Baugrenze das zulässt und sich die Abstandsflächen nicht mit den Abstandsflächen des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück überdecken.

2.2 Tiefe der Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Zu der Straße Am Alten Gaswerk beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 5,00m.

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

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

3. Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Die jeweilige festgesetzte maximale überbaubare Grundfläche (GR) ist nur innerhalb des jeweiligen Baufensters zulässig.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4,6 BauNVO)

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen oder auf ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig.

5. Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig mit Ausnahme von Fahrradabstellanlagen.

6. Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

7.1 Baumstandorte

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

7.2 Dachflächenbegrünungen

Dachflächen sollen extensiv begrünt werden. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

8. Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 5 BauGB)

An den Fassaden zur Ostanlage sind im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bei allen Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 3 notwendig. Die Schallschutzklasse 3 entspricht einem bewerteten Schalldämmmaß R'_w von 35 - 39 dB(A). Dieser Wert muss auch von allen übrigen Außenbauteilen eingehalten werden. Für alle sonstigen Fassaden sind bei allen Aufenthaltsräumen Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Die Schallschutzklasse 2 entspricht einem bewerteten Schalldämmmaß R'_w von 30 - 34 dB(A). Dieser Wert muss auch von allen übrigen Außenbauteilen eingehalten 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 Dachform

Zulässig sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von höchstens 6°.

1.2 Fassadengestaltung

Die Außenwände von Gebäuden sind hinsichtlich des Fassadenmaterials, der Farbe und dem Fugenbild der Fassaden entsprechend dem städtischen Rathaus auszuführen.

Die Außenwände des (nördlichen) Gebäudes und des Verbindungssteiges dürfen ausnahmsweise als helle Putzfassade ausgeführt werden.

Grelle Farben sind generell nicht zulässig, auch nicht bei Fenstern, Türen, Gittern oder Geländern.

Dachaufbauten müssen eine hellgraue, nicht glänzende Farbe haben.

1.3 Werbeanlagen

1.3.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur bis 1 m unter Außenwandoberkante zulässig.

1.3.2 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

1.3.3 Kinoplakatwerbung ist nur an der Fassade zur Ostanlage oberhalb des 2. Vollgeschosses bis zu 50% der Fassadenbreite zulässig.

1.3.4 Schriftzüge mit dem Namen des Kinos sind nur über dem Kinoeingang und an insgesamt höchstens fünf Stellen der Fassade in Richtung Ostanlage bzw. Am Alten Gaswerk zulässig. Sonstige Kinowerbung an den Gebäuden ist unzulässig.

1.3.5 Für das Theaterstudio sind zwei Schriftzüge im Bereich des Eingangs und Werbeflächen von höchstens 6 m² zulässig.

1.3.6 Für die gastronomische Nutzung sind zwei Werbeanlagen von jeweils max. 3 m² zulässig.

1.3.7 Als Hinweis für die Nutzung der Gebäude durch die Hochschule Gießen-Friedberg sind zwei Embleme von jeweils max. 2 m² zulässig.

1.3.8 Für sonstige Nutzungen sind jeweils eine Werbeanlage von maximal 2 m² oder ein Schriftzug mit der Bezeichnung der Einrichtung zulässig.

1.3.9 Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterordnen und sie müssen alle einen einheitlichen Schrifttyp aufweisen.

1.3.10 Alle Teile von winklig zur Gebäudefront angebrachten Werbeanlagen (Ausleger) dürfen nicht mehr als 1,00 m über die Gebäudefront hinaus ragen. Sie müssen eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,00 m haben.

2. Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Einfriedungen sind unzulässig.

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

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind nur in Gebäuden und nur innerhalb der Baufenster anzuordnen. Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so mit Bauteilen zu umgeben, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einzusehen sind.

C. Satzung über Heizungsarten

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

Nutzung von Fernwärme

Für alle mit Wärme zu versorgenden baulichen Anlagen wird die Nutzung von Fernwärme vorgeschrieben. Das gilt nicht für andere Heizungsanlagen, denen gegenüber die Fernwärme höhere Umweltbelastungen und einen höheren Primärenergieverbrauch verursacht.

D. 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. Abfallrechtlicher Hinweis

Im Rahmen von 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 (§ 4 Abs. 1 KrW-/ AbfG, §§ 4,7 und 9 BBodSchG)

4. Niederschlagswasser

Die Grundsätze der Abwasserbeseitigung sind in § 55 Abs. 2 WHG geregelt. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit keine wasserrechtlichen noch sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

5. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Die Böden sind laut Bodenanalytik stark mit umweltgefährdeten Stoffen belastet. Auf dem nördlichen Baugrundstück wurde ein massiver Mineralölkohlenwasserstoffschaden festgestellt. Der Altstandort ist als altlastenverdächtige Fläche unter der AFD-Nr.: 531.005.014.001.016 mit der Lagebezeichnung „Kreisgesundheitsamt“ (am ehemaligen Gaswerk) erfasst. Die Böden, die südlich des o. g. Baugrundstücks liegen, sind gemäß verbindlichem Sanierungsplan (Bescheid des Regierungspräsidium Gießen vom 30.06.2009, Az.: IV 41.4 fe 100 i 06.03) zu sanieren.

6. Pflanzliste Bäume

Für die Pflanzung werden empfohlen:

Acer platanoides „Columnare“	Säulenförmiger Spitzahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulen-Hainbuche
Quercus robur „Fastigiata“	Pyramideneiche
Tilia cordata „Greenspire“	Stadtlinde
Sorbus intermedia „Brouwers“	Schmalkronige Mehlbeere
Pyrus calleryana „Chantcleer“	Stadtbirne

Mindestqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20cm.

7. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Straßen: Berliner Platz, Ostanlage, einschließlich eines höchstens 4 m breiten Streifens entlang der Nordseite der Straße Am Alten Gaswerk (Fl. 3 Parzelle 81/5) und das neue Rathaus (Fl. 3 Parzelle 94/10).

Der Bebauungsplan GI 01/20 vom 02.02.2006 wird durch diesen Bebauungsplan GI 01/20 „Berliner Platz“ 1. Änderung geändert. Ist der neue Bebauungsplan aus irgendwelchen Gründen später nichtig, lebt der alte Bebauungsplan wieder auf.