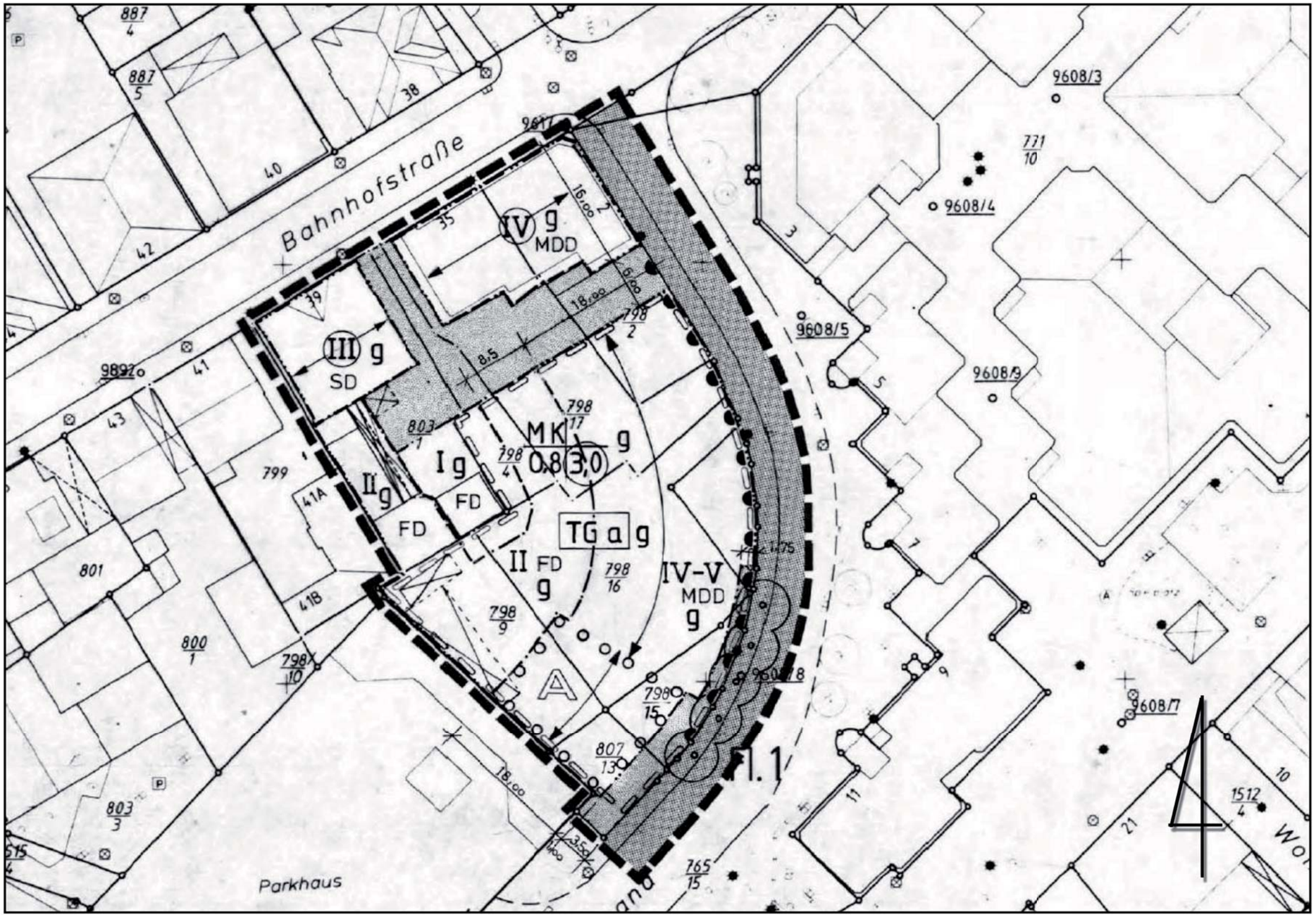

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN HERGESTELLT NACH DEM UNTER ZUGRUNDELEGUNG DER FLURKARTE ENTSTANDENEN STÄDTISCHEN KATASTERWERK DURCH DAS STADTVERMESSUNGSAMT (Vermessungsstelle nach § 8 Abs.1 Nr.3 Katasterordnung)
GIESSEN DEN 06.12.1989
DER LEITER DES STADTVERMESSUNGSAMTES

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 11./12.2.1988
GIESSEN DEN 13.12.1989
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
STADTRAT

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 02.12.1989 IN DER „GIESSENER ALLGEMEINEN" UND AM 02.12.1989 IN DEM „GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN DEN 22.02.1990
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
STADTRAT

BÜRGERBETEILIGUNG A) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREIT GELEGT VOM 16.01.1990 BIS 01.02.1990
BÜFF INFORMATION AM 24.01.1990
GIESSEN DEN 22.02.1990
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
STADTRAT

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 31.05.1990
GIESSEN DEN 10.08.1990
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
STADTRAT

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 07.05.1990 IN DER „GIESSENER ALLGEMEINEN" UND AM 07.05.1990 IN DEM „GIESSENER ANZEIGER"
GIESSEN DEN 10.08.1990
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
STADTRAT

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 18.06.1990 BIS EINSCHLIESSLICH 18.07.1990 DURCHGEFÜHRT
GIESSEN DEN 10.08.1990
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
STADTRAT

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.09.1990
GIESSEN DEN 21.09.1990
DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
OBERBÜRGERMEISTER STADTRAT

ANZEIGEVERFAHREN
STEMPEL DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS MIT FOLGENDEM TEXT:
"DAS ANZEIGEVERFAHREN NACH § 11, ABS. 3, BAUGB WURDE DURCHGEFÜHRT.
DIE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN WIRD NICHT GELTEND GEMACHT.
VERFÜGUNG VOM 10.01.1991
AZ.: 34-61d 04/01-
REGIERUNGSPRÄSIDIUM GIESSEN
IM AUFTRAG
GEZ.: PHILIPP DIENSTSIEGEL"

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS WURDE
AM 24.1.1991 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN"
AM 24.1.1991 IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT.

RECHTSKRÄFTIG SEIT 24.1.1991

DER MAGISTRAT DER STADT GIESSEN
OBERBÜRGERMEISTER STADTRAT

MASSTAB 1 500

UNIVERSITÄTSSTADT
GIESSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. G 1/09

GEBIET: „REICHENSAND"

NACH §§ 1-4 UND 8-12 BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), IN KRAFT GETRETEN AM 1.7.1987.

Aufgestellt im Vorentwurf 11.11.1987
Vorentwurf ausgearbeitet Nov. 1989
Aufgestellt im Entwurf April 1990

Geändert zum Satzungsbeschluß Anf. Aug. 1990

STADTPLANUNGSAMT GIESSEN
Bearbeitet: SO Gezeichnet: GE

ANLAGE 2

Zeichenerklärung:

II. Planzeichen gem. Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763)

1. Art u. Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

MK	Kerngebiet
z.B. (3,0)	Geschoßflächenzahl
z.B. 0,8	Grundflächenzahl
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
z.B. IV-V	Zahl der Vollgeschosse Mindest- und Höchstgrenze
z.B. (IV)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
z.B. g	Bauweise geschlossen innerhalb der jeweiligen überbaubaren Flächen

Füllschema:

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen Stellung der baulichen Anlagen

—·—·—	Baulinie
—··—··—	Baugrenze
←→	Haupt-Firstrichtung
▒	Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Bestandteil des Kerngebietes)
○○○○○ ○ A ○ ○○○○○	Teil der überbaubaren Grundstücksfläche, für die die Ausnahmeregelung der Ziff. 3.3 der planungsrechtlichen Textfestsetungen gilt.

3. Öffentliche Verkehrsflächen

▒	Strassenverkehrsfläche
▲ ▲ ▲	Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt

4. Sonstige Planzeichen

FD	Flachdach
MDD	Mansarddach
SD	Satteldach
○	Zu pflanzender Baum
TGa	Fläche für Tiefgarage
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltunsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

nach Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), in Kraft getreten am 01.07.1987 i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnugnen vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665) und vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) und der Planzeichenverodnung 1981 (PlanzV 81) (BGBl. I S. 834).

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 und § 7 Abs. 2-4 BauNVO

1.1 **Im gesamten Plangebiet sind unzulässig:**

1.1.1 **Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (Ausschluß der Ziff. 5 des § 7 Abs. 2 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) sowie andere Tankstellen (Ausschluß der Ziff. 1 des § 7 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).**

1.1.2 **Vergnügungsstätten (Beschränkung gem. § 1 Abs. 9 BauNVO durch Ausschluß bestimmter Anlagen aus § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO). Unter Vergnügungsstätten im Sinne dieser Festsetzung sind insbesondere zu verstehen: Spielhallen, Nachtlokale, Sex-Kinos, sonstige Kinos, Varietés, Tanzlokale, Diskotheken.**

1.2 In den vorhandenen Gebäuden Reichensand 2 und Bahnhofstr. 35 und 39 sind oberhalb der 1. Obergeschosse nur Wohnungen zulässig (§ 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Für die IV-V-geschossig festgesetzte Bebauung an der Straße "Reichensand" gilt folgendes:

- Bei Errichtung von 4 Vollgeschossen sind oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig (§ 7 abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

- Bei Errichtung von 5 Vollgeschossen sind oberhalb des 2. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig (§ 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO).

1.4 Für die mit A bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche gilt Ziffer 1.3 nur, soweit von der Ausnahmeregelung der Ziffer 3.3 kein Gebrauch gemacht wird.

1.5 Die Gebäudehöhe der IV-V-geschossig festgesetzten Bebauung ist dem bestehenden Eckgebäude Reichensand 2 so anzupassen, daß die Dachtraufe des als Mansarddach auszubildenden obersten Vollgeschosses in Höhe der entsprechenden Dachtraufe dieses Eckgebäudes, d. h. in Höhe von 12 m über der Oberkante des dortigen Teils der Straße "Reichensand" liegt. Höhenabweichungen von bis zu 0,5 m nach unten oder oben sind zulässig.

1.6 Bei den festgesetzten Mansarddächern darf die Höhe zwischen Traufe und dem Knickpunkt der Dachflächen nicht mehr als 3,30 m betragen.

1.7 Soweit von der Ausnahmeregelung der Ziffer 3.3 Gebrauch gemacht wird, gilt für die mit A bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche folgendes:

- Wegen der notwendigen Anpassung an die Geschoßhöhen des angrenzenden Parkhauses darf von der unter Ziff. 1.5 festgesetzten Dachtraufenhöhe nach unten bis zu 1,50 m abgewichen werden. Eine Abweichung nach oben ist nicht zulässig. Ziffer 1.6 bleibt unberührt.

- Von der festgesetzten Mindest- und Höchstzahl der Vollgeschosse darf nicht abgewichen werden.

- Die in den Obergeschossen ausnahmsweise zulässigen Stellplätze und Garagen sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche nicht zu berücksichtigen.

1.8 Die Geschosse der unter Ziffer 3.1 festgesetzten Tiefgarage sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Sie sind bei der Ermittlung der Grund- und Geschoßflächen nicht zu berücksichtigen (§ 21a Abs. 1 und 4 BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksflächen/Stellungen der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Der durch Baulinien bestimmte 6 m-Abstand zwischen der geplanten Vorderbebauung entlang der Straße "Reichensand" und der hinteren Bauflucht des Eckhauses Reichensand/Bahnhofstraße darf ausnahmsweise bis auf 4,0 m unterschritten werden, wenn nachweislich das statische Gefüge des Baubestandes nicht gestört wird und für dadurch ggf. eintretende unzureichende Belichtungsverhältnisse ein Ausgleich geschaffen wird.

Die landesbaurechtlichen Vorschriften über Bauwerksabstände bleiben unberührt.

2.2 Die für die Bebauung festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

3. Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 Nach Landesbaurecht notwendige Stellplätze oder Garagen sind innerhalb der mit TGa bezeichneten Tiefgarage unterzubringen.

3.2 Die Anbindung der Tiefgarage an die Zu- und Abfahrten des angrenzenden Parkhauses Westanlage ist zulässig.

3.3 Soweit die Tiefgaragenfläche für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze oder Garagen nicht ausreicht, dürfen ausnahmsweise die oberhalb des Erdgeschosses zulässigen Vollgeschosse innerhalb des mit A gekennzeichneten Teils der überbaubaren Grundstücksfläche *zum Parken genutzt werden.*

3.4 Bei Anwendung der Ausnahmeregelung der Ziffer 3.3 dürfen die jeweiligen für Parkzwecke nutzbaren Geschossabschnitte verkehrsmäßig nur über das angrenzende Parkhaus Westanlage und dessen Zu- und Abfahrten erschlossen werden.

3.5 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

4. Wasserwirtschaftliche Regelungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft / Bepflanzungen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 16,20 und 25 a BauGB

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Davon ausgenommen sind die nicht überbaubaren Flächen entlang der Straße Reichensand.

4.2 Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen (einschl. der zu begrünenden Flachdächer) ist auf dem Grundstück zu versickern (Sickergrube oder Zysterne mit Sickereinrichtung)

4.3 Die festgesetzten Flachdächer sind zu 100 % zu begrünen.

4.4 Eine Reduzierung der Begrünung bis zu 50 % kann im Falle der Unterbringung von Gemeinschaftsspiel-, freizeit- und aufenthaltsflächen (einschl. Wohnterrassen) auf den Flachdächern zugelassen werden.

4.5 Die zu begrünenden Dachflächen sind mit heimischen Gräsern, Kräutern und bodendeckenden Stauden zu bepflanzen.

Bei Dachnutzungen i. S. des Absatzes 4.4 sind außerdem Eingrünungen durch großwerdende Sträucher im Verhältnis: 1 Strauch auf 20 m² Dachfläche (Mindesmenge!) vorzunehmen. Es ist hierfür eine Mindest-Erdauffüllung von 0,7 m erforderlich, die auch in Form von modellierten Teilaufschüttungen oder erdgefüllten Behältern zulässig ist.

4.6 Die Außenwände der geplanten Bebauung sind mit Rankgewächsen im Verhältnis: 1 Gewächs auf 10 laufende Meter Außenwandlänge zu bepflanzen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE SATZUNG gem. § 118, Abs. 1 der Hess. Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 16.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.1990 (GVBl. I S. 395) i.V.m. § 1 der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977 (GVBl. I S. 102) und des § 5 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01.04.1981 (GVBl. I S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.1990 (GVBl. I S. 173).

1. Dachform und -neigung

1.1 Die festgesetzten Dachformen sind zwingend einzuhalten.

1.2 Für die festgesetzten Mansarddächer gilt folgendes:

- Die Neigung der seitlichen Dachflächen darf 60° (alter Teilung) nicht unterschreiten.

- Die Neigung der oberen, den First bildenden Dachfläche darf 18° (alter Teilung) nicht überschreiten.

- Die Höhe zwischen Dachtraufe und dem Knickpunkt der Dachflächen darf nicht mehr als 3,30 m betragen.

2. Dachdeckung

In den Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen, für die Mansarddächer festgesetzt sind, sind diese mit Naturschiefer oder Schieferfarbenem Deckmaterial einzudecken.

3. Dachüberstände

Bei den festgesetzten Mansarddächern dürfen die Dachüberstände allseitig höchstens 40 cm betragen.

4. Außenwände und sonstige Bauteile

4.1 Bei Sanierung der Fassaden der Häuser Reichensand 2 und Bahnhofstraße 35 und 39 sind alle historischen Fassadenteile zu erhalten. Bei Sanierung der Erdgeschoßfassaden dieser Gebäude sind Fassadenstruktur und -elemente in der ursprünglichen Form nachzubilden.

4.2 Die Außenwände der geplanten Vorderbebauung entlang der Straße Reichensand sind vertikal zu gliedern. Fensteröffnungen müssen hochformatig sein und den Proportionen der Fensteröffnungen in dem Eckgebäude Reichensand 2/Bahnhofstr. 35 entsprechen.

5. Materialien

Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von Well-, Kunst- und Faserzementstoffen, farbigen Glasbausteinen sowie von metallischen und metallisch glänzenden Verkleidungsbaustoffen unzulässig.

6. Werbeanlagen

6.1 An den Außenwänden der Vorderbebauung entlang der Straße Reichensand, mit Ausnahme der Außenwand des Hauses Reichensand 2, darf die Oberkante der Werbeanlagen die Flucht der Brüstungen der Fenster der 1. Obergeschosse nicht überschreiten.

6.2 Werbeanlagen an den Häusern: Reichsand 2 und Bahnhofstraße 35 und 39 sind nur auf der Seite der Bahnhofstraße (Schaufensterseite) in Erdgeschoßhöhe zulässig.

6.3 Größe und Wirkung der Werbeanlagen sind dem Erscheinungsbild der denkmalschutzwürdigen Fassaden unterzuordnen.

6.4 Die Höhe von Schriftblöcken darf 0,6 m nicht überschreiten.

6.5 Leuchtwerbeanlagen einschl. Leuchtschriftzüge sind nur zulässig, wenn die Anlagen oder Schriftzüge entweder hinterleuchtet sind (Lichthofwirkung) oder die Leuchtquellen durch eingefärbte oder milchige Transparentscheiben (z.B. Acrylglas) abgedeckt sind.

6.6 Werbeausleger sind nicht zulässig.

C ERHALTUNGSSATZUNG gem. § 172, Abs. 1, Satz 1, Ziffer 1 i. V. m. § 172, Abs. 3 BauGB für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 1/09 "Reichensand"

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 1/09 "Reichensand" für das Gebiet zwischen Bahnhofstraße, Straße Reichensand, der östlichen Grenze des Parkhauses Westanlage und der westlichen Grenze des Flurstücks: Gemarkung Gießen, Flur 1, Nr. 803/1 (Bahnhofstr. 39) mit den Flurstücken der Gemarkung Gießen, Flur 1, Nr. 765/15 (teilweise), 798/2, 798/4, 798/9, 798/15, 798/16, 798/17, 803/1 und 807/13 wird zum Zwecke der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart dieses Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt nach § 172, Abs. 1, Satz 1 BauGB als E r h a l t u n g s g e b i e t förmlich festgelegt.

§ 2

In dem Erhaltungsgebiet nach § 1 bedürfen der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung bestehender baulicher Anlagen sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung nach § 173 BauGB.

Hiervon ausgenommen sind der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung der bestehenden baulichen Anlagen im rückwärtigen Teil des Grundstücks Bahnhofstr. 39, soweit diese Maßnahmen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. G 1/09 "Reichensand" widersprechen.

§ 3

Für die Versagung der nach § 2 erforderlichen Genehmigung sind die in § 172, Abs. 3 BauGB genannten Gründe maßgeblich.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan GI 1/09 "Reichensand" der Universitätsstadt Gießen