

Entwurf

Stand: 12.09.2014

Gestaltungssatzung Reichensand

Auf Grund von § 81 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung vom 15.1.2011 (GVBl I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl S. 622) hat die Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Gießen am ... folgende Satzung beschlossen, die hiermit öffentlich bekannt gemacht wird:

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1. Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich.

(1) Diese Satzung gilt für die Grundstücke in der Gemarkung Gießen Flur 1 Nr. 765/16 (tlw.), 798/2, 798/4, 798/9, 798/10, 798/15, 798/16, 798/17, 799, 800/1, 801, 803/1, 803/4, 807/13 (Stand September 2014). Die Zone I des Geltungsbereichs umfasst davon die Grundstücke in der Gemarkung Gießen Flur 1 Nr. 798/2, 798/4 und 798/17 (Stand September 2014). Der Geltungsbereich und die Zonen sind in der Anlage 1 nachrichtlich wiedergegeben.

(2) Diese Satzung gilt neben den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans GI 01/36 „Reichensand/Bahnhofstraße“ und der Werbeanlagensatzung der Stadt Gießen, sofern diese Satzung keine abweichenden Bestimmungen enthält.

(3) Diese Satzung gilt im Wesentlichen für die Neuerrichtung und Änderungen an der baulichen Gestaltung von Haupt- und Nebenanlagen sowie von Einfriedungen.

§ 2. Begriffe.

(1) Die Gliederung der Fassade nach § 10 Abs. 1 beinhaltet an Gestaltungselementen

1. die Anzahl, Lage und Größe der Fenster und Außentüren,
2. die Höhe der Geschosse,

3. die Anordnung von Erkern und Balkonen,
4. die Außentreppen,
5. die Materialien.

(2) Neigungswinkel und sonstige Winkel sind in alter Teilung (360°-Kreis) angegeben.

(3) Unterer Bezugspunkt von Angaben zur Höhe von Gebäuden ist die mittlere Höhe der gebäudeseitigen Kante des Gehwegs vor dem Baugrundstück. Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

II. Gestaltungsvorschriften für den gesamte Geltungsbereich

§ 3. Dachform, Dachneigung.

(1) Für alle Gebäude, die keine Nebengebäude, Garagen oder sonst untergeordnet sind (Hauptgebäude), sind an der Bahnhofstraße nur

1. geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 und höchstens 50°, oder
2. Mansardendächer mit einer Dachneigung der Mansarden von mindestens 60° und der übrigen Dachflächen von höchstens 18° zulässig. Die Höhe zwischen Traufe und dem Knickpunkt der Dachflächen darf nicht mehr als 3,0 m betragen.

An der Straße „Reichensand“ sind zudem Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von höchstens 5° zulässig.

(2) Auf Staffelgeschossen von Hauptgebäuden sind Flach- und Pultdächer mit einer Neigung von höchstens 5° oder Satteldächer mit einer Neigung von höchstens 18° zulässig.

(3) Entspricht die Dachform und -neigung eines Nebengebäudes, einer Garage oder einer sonst untergeordneten Anlage nicht der des Hauptgebäudes, darf die Dachneigung höchstens 5° betragen.

§ 4. Dachaufbauten.

(1) Dachgauben und sonstige Dachaufbauten dürfen je Gebäude zusammen nicht mehr als ein Drittel der Trauflänge des betreffenden Daches einnehmen. Die Aufbauten müssen einen Mindestabstand vom First von drei Ziegellängen sowie vom Ortgang von 1,00 m einnehmen.

(2) Haustechnische Aufbauten sind auf den Dachflächen nur bis zu einer Höhe von 1 m und einer Breite von 2 m zulässig und müssen entlang der Straße um mindestens 2 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

(3) Auf Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 5° sind aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.

§ 5. Dacheindeckung.

(1) Für das als Einzelkulturdenkmal geschützte Gebäude Bahnhofstraße 39 ist für die Dacheindeckung Naturschiefer zu verwenden.

(2) Im übrigen dürfen für die Eindeckung der Dächer mit einer Neigung von mehr als 5° nur Schiefer, Dachziegel oder Dachsteine mit gedeckten rötlichen, schiefergrauen oder anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden.

(3) Stark reflektierende Materialien sind nur an Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

§ 6. Fassadengestaltung und -gliederung.

(1) Oberflächenmaterialien aus Well-, Kunst- und Faserzementstoffen, farbigen Glasbausteinen und von metallischen oder metallisch glänzenden Verkleidungsbaustoffen und imitierende Kunststoffe sind unzulässig.

(2) Der Sockel des Erdgeschosses darf bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens höchstens eine Höhe von 1,00 m über der mittleren Höhe der gebäudeseitigen

Kante des Gehwegs vor dem Baugrundstück einnehmen und ist in Materialität und Farbgebung auf die darüberliegende Wandgestaltung abzustimmen.

§ 7. Einfriedungen.

Wo ein Grundstück an für den Gemeingebrauch gewidmete Flächen angrenzt, sind Einfriedungen nur als Mauern, Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

§ 8. Abfall- und Wertstoffbehälter.

Abfall- und Wertstoffbehälter sind so anzuordnen oder abzuschirmen, dass sie von Nachbargrundstücken einschließlich dem Gemeingebrauch gewidmeter Flächen nicht einsehbar sind.

III. Besondere Gestaltungsvorschriften für die Zone I

§ 9. Grundsätze

(1) Die §§ 3 bis 8 gelten in der Zone I ergänzend, soweit dieser Abschnitt keine besonderen Vorschriften enthält.

(2) In der Zone I sind bauliche Anlagen nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen so zu gestalten, dass die Charakteristik eines durch gründerzeitliche Bebauung geprägten Quartiers im Straßenbild sowie an der Bebauung erhalten und gestärkt wird.

§ 10. Gliederung der Fassaden.

(1) Die Fassaden sind so zu gliedern, wie dies in den Anlagen 2a bis 2d, 3, 4a und 5 für den Vorgängerbau dokumentiert ist. Insbesondere sind die in den nachfolgenden Absätzen genannten Ge- und Verbote einzuhalten.

(2) Die Fassaden sind als verputzte Lochfassaden auszubilden. Sie sind durch inverse Elemente im Putz zu gliedern (s. §12 Abs. 3 und 4). Risalite, Faschen, aufgesetzte Zierleisten und andere aus der Fassadenflucht hervortretende, baukonstruktiv nicht notwendige Bauteile, sind unzulässig. Zu den baukonstruktiv notwendigen Bauteilen gehören Fensterbänke und Sockel.

(3) Es sind nur stehende Fensterformate mit Anzahl, Lage und Größe nach den Vorgaben der Anlagen zu dieser Satzung zulässig. Wandöffnungen von Fenstern und Türen dürfen gegenüber den Anlagen nicht verändert werden. In den Obergeschossen müssen Fenster und Außentüren 0,15 m tief von der sichtbaren Fassadenfläche zurückgesetzt werden. Im Erdgeschoss sind sie bis zu 0,15 m tief zurückzusetzen.

(4) Straßenseitige Balkone sind mit Ausnahme eines Erkers mit Balkon an der Ecke von Bahnhofstraße und Reichensand (Anlage 2d) unzulässig.

(5) Eingangsstufen sind rechteckig auszuführen. Überstände der Trittstufen sind nicht zulässig. Beläge mit Fugen sind bei Tritt- und Setzstufen nicht zulässig.

(6) Arkaden, Kolonnaden, Laubengänge und das Zurück- oder Vorspringen des Erdgeschosses gegenüber den Obergeschossen sind unzulässig.

§ 11. Höhenmaße.

(1) Die First-, Trauf- und Sockelhöhe des Vorgängerbaus sind strikt einzuhalten. Sie ergeben sich im Zweifel aus der Anlage 4a, wobei die unterste Querlinie die mittlere Höhe der gebäudeseitigen Gehwegkante nach § 2 Abs. 4 angibt.

(2) Die Höhe der Geschosse beträgt von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante des Fußbodens des darüberliegende Geschosses

1. für das Erdgeschoss 4,15 m,
2. für das erste und zweite Obergeschoss 3,62 m,
3. für das Mansardengeschoss bis zur Oberkante der Decke 3,30 m.

§ 12. Fassadenmaterialien.

(1) Der Sockel des Erdgeschosses einschließlich der Außentreppe ist aus Basaltlava herzustellen.

(3) Die Oberfläche der Außenwände sind in gefilztem Glattputz zu verputzen. Die Kornstärke des Putzes soll höchstens 0,001 m betragen.

(4) Das Relief der Putzfassade ist nach den Originalzeichnungen und den Fotodokumentationen der Anlagen 2 bis 6 herzustellen. Die Mindestdiefe des Reliefs beträgt 0,02 m.

§ 13 Gestaltung der Öffnungen

(1) Aufgesetzte Sprossen und Profile sind unzulässig.

(2) Die Fensterbänke sind aus Zinkblech mit Wulst oder Naturstein herzustellen. Sie dürfen nur das baukonstruktiv erforderliche Mindestmaß aus der Fassade hervorste-
hen.

(3) Im Erdgeschoss und in den Obergeschossen sind die Öffnungen mindestens mit einem durchgehenden Oberlicht, in den Obergeschossen zudem mit mindestens einer vertikalen Teilung in zwei Öffnungsflügel auszustatten (Galgenfenster).

(4) Rahmen, Pfosten und Kämpfer (ohne Flügelrahmen) dürfen eine maximale Ansichtsbreite von 0,075 m nicht überschreiten. Sie sind profiliert und mit erkennbarer Glasleiste auszubilden.

§ 14 Farbgestaltung der Fassaden.

(1) Für den Putz auf den Oberflächen der Außenwände gilt ein Hellbezugswert von mindestens 95. Es sind vorzugsweise Grau- oder Beigefarbtöne zu verwenden.

(2) Fenster, Türen und Fensterbänke müssen den gleichen Farbton haben. Der Farbton muss der Farbe der Basaltlava des Sockels angepasst werden.

§ 15. Dachgestaltung.

(1) Es sind nur Mansardendächer nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 zulässig.

(2) Zur Dacheindeckung ist Naturschiefer zu verwenden

(3) Dachgauben sind als Flachdachgauben mit vertikalen Wangen zulässig. Das Gaubendach darf geringfügig bis zu 3° zu Entwässerungszwecken geneigt sein.

(4) Die Dachgauben müssen sich in ihrer Achsausrichtung auf die Fenster in der Fassade beziehen. Die maximale Breite der Gauben zwischen den Außenkanten beträgt 1,20m. Der Abstand der Unterkante der Gaube vom oberen Bezugspunkt der Trauf-

höhe beträgt mindestens 0,28 m. Die Oberkante der Gaube am Schnittpunkt zur Dachhaut des Mansardendaches liegt 2,24 m über dem oberen Bezugspunkt der Traufhöhe.

(5) Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dachrinnen und Fallrohre und sonstige von außen sichtbare Bauteile des Daches, die nicht aus Naturschiefer herzustellen sind, müssen dem Farbton des Naturschiefers angepasst werden.

(6) Dachaufbauten mit Ausnahme von Dachgauben und Dachflächenfenster sind nur auf den von den öffentlichen Straßen abgewandten Dachflächen zulässig.

§ 16. Warenautomaten.

Warenautomaten sind auf dem Grundstück unzulässig.

§ 17. Sonstige Bauteile.

(1) Kragdächer sind unzulässig.

(2) Markisen sind nur im Erdgeschoss und nur als frei tragende, aufrollbare Flachmarkisen zulässig. Sie dürfen nur einfarbig sein. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen. Es ist nur ein Volant mit höchstens 0,30 m Breite zulässig.

(3) Rollläden und Jalousien sind auf der Straßenseite vor Fenstern nicht zulässig.

(4) Sonstige Bauteile, die nicht in den Anlagen 2a bis 2d, 3 und 4c dargestellte Bestandteile der Fassade sind, sind mit Ausnahme von Leuchten ohne Blendwirkung an den Fassaden unzulässig. Das gilt auch für Satellitenempfangsanlagen und sonstige Fernseh- und Rundfunkantennen.

(5) Hausbriefkästen sind als Einbaubriefkästen in der Leibung der Außentür des Gebäudes oder neben der Tür in die Fassade einzubauen. Ihre Außenfläche muss mit der Putzoberfläche der Wand abschließen. Die sichtbaren Teile der Hausbriefkästen müssen die gleiche Farbe wie die Fassade oder der Sockel haben oder aus gebürstetem Edelstahl bestehen.

IV. Schlussvorschriften.

§ 18. Anlagen.

(1) Diese Satzung hat folgende zeichnerischen Anlagen:

1. Geltungsbereich mit Zonen (Anlage 1),
2. Fassadenaufmaße
 - a) Nordseite (Anlage 2a),
 - b) Ostseite (Anlage 2b),
 - c) Westseite (Anlage 2c),
 - d) Ansicht Balkon (Anlage 2d),
3. Fassadenaufmaß mit Überlagerung der Originalzeichnungen (Anlage 3),
4. Zusammenstellung vorhandener Originalzeichnungen und Bestandsaufnahmen vor dem Abbruch des Gebäudes, nämlich
 - a) Nordfassade vom 1.6.1967 (Anlage 4a),
 - b) Grundriss Erdgeschoss Maßstab 1:100 vom März 1899 (Anlage 4b),
 - c) Grundriss I. Obergeschoss Maßstab 1:100 vom März 1899 (Anlage 4c),
 - d) Gebäudequerschnitt vom März 1899 (Anlage 4d)
5. Fassadenteilansicht und Fassadenschnitt Stand 7.6.2013 (Anlage 5),
6. Reliefmodell und Fassadenteilansicht Stand 7.6.2013 (einsehbar im Stadtplanungsamt Gießen, Berliner Platz 1, 35390 Gießen).

(2) Die Anlagen sind Bestandteil dieser Satzung.

(3) Soweit die Rechtswirkung der Anlagen in der Satzung nicht weitergehend geregelt ist, muss das Gebäude dem Erscheinungsbild des Vorgängerbaus, so wie er aus den Anlagen hervorgeht, entsprechen. Davon ausgenommen ist die Ausbildung der Putzfassade. Die denkmalschutzrechtlichen Vorschriften und § 63 HBO bleiben unberührt.

§ 19. Inkrafttreten.

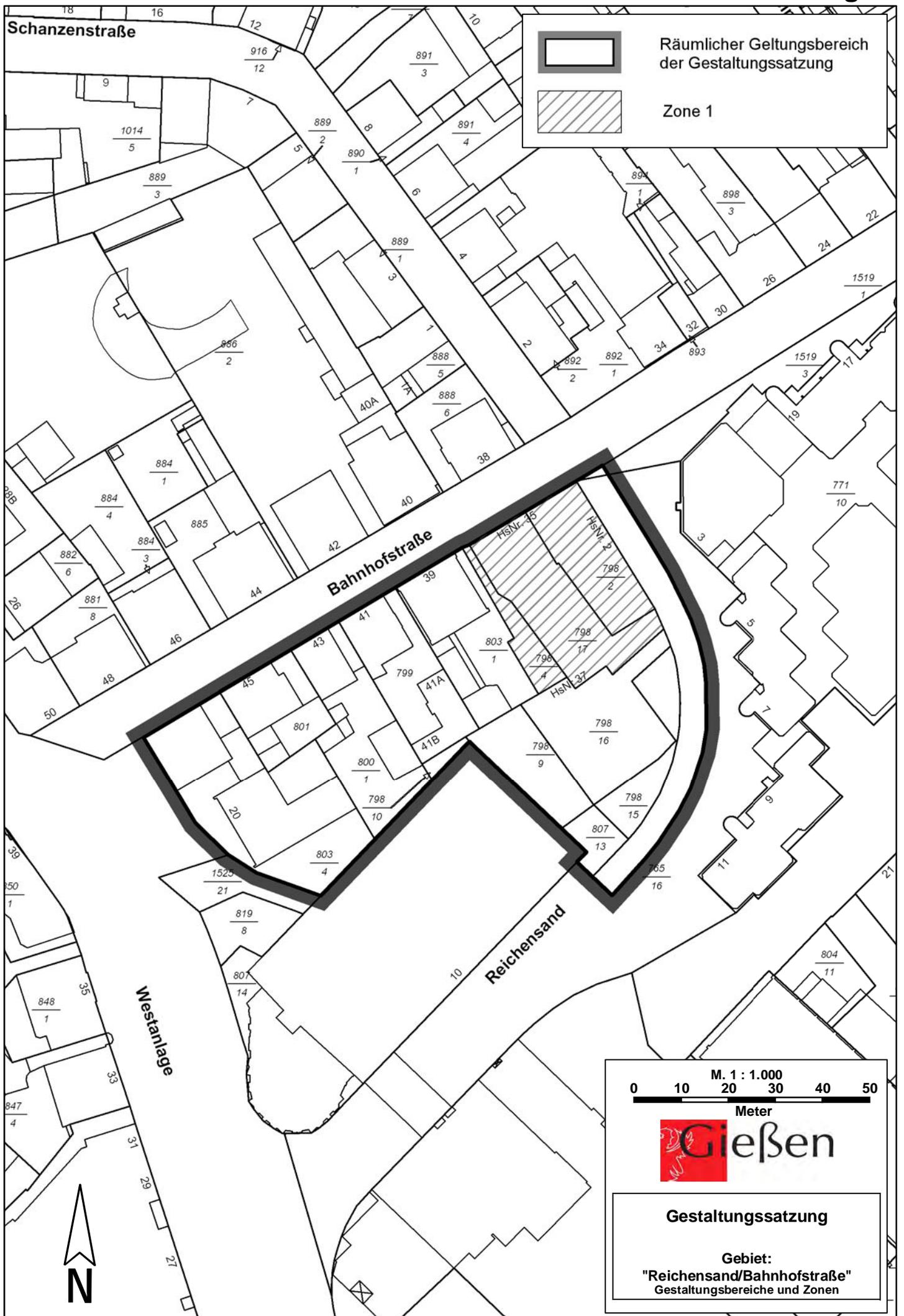
Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Reichensand“ der Stadt Gießen vom 24.1.1991 (Teil B der textlichen Festsetzungen und die Vorschriften über die Dachformen in der Planzeichnung) sowie die Erhaltungssatzung außer Kraft.

Vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Gießen, den

Weigel-Greilich

Bürgermeisterin



DER GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DAS ECKGEBÄUDE DES GRUNDSTÜCKS
EHEMALS "SAMEN HAHN", REICHENSAND 2 / BAHNHOFSTRASSE 35, GIEßEN



Projekt	Fassadenaufmaß Bahnhofstraße 35 / Reichensand 2 - Gießen	
Auftraggeber	Stadt Gießen / Stadtvermessungsamt Berliner Platz 1, 35392 Gießen	
Planinhalt	Nordansicht Fassadenaufmaß vom 05.06.2012	
Auftragsnr.	120432	Datum 09.07.2012
Format	(A3) verlängert	Maßstab 1:75
CAD		



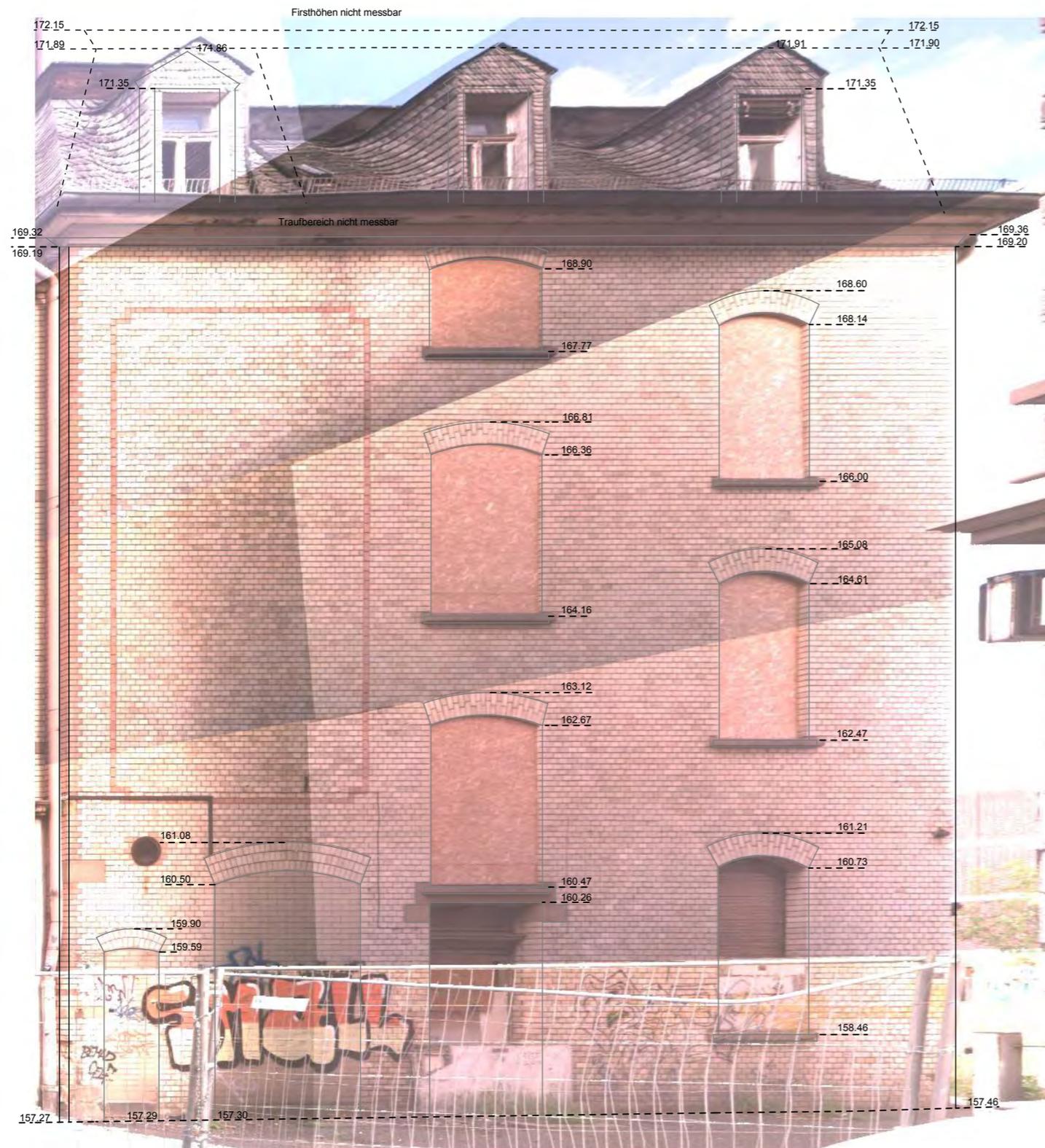
Vermessungsbüro Jörg Mathes ÖbVI
 Braunfelsener Straße 2, 35619 Braunfels
 Tel.: 06442 9545 0 Fax: 06442 9545 10
 eMail: info@joerg-mathes.de
 www.Joerg-Mathes.de



Projekt	Fassadenaufmaß Bahnhofstraße 35 / Reichensand 2 - Gießen	
Auftraggeber	Stadt Gießen / Stadtvermessungsamt Berliner Platz 1, 35392 Gießen	
Planinhalt	Ostansicht Fassadenaufmaß vom 05.06.2012	
Auftragsnr.	120432	Datum 09.07.2012
Format	A3	Maßstab 1:75
CAD		



Vermessungsbüro Jörg Mathes ÖbVI
 Braunfelsener Straße 2, 35619 Braunfels
 Tel.: 06442 9545 0 Fax: 06442 9545 10
 eMail: info@joerg-mathes.de
 www.Joerg-Mathes.de



Projekt	Fassadenaufmaß Bahnhofstraße 35 / Reichensand 2 - Gießen	
Auftraggeber	Stadt Gießen / Stadtvermessungsamt Berliner Platz 1, 35392 Gießen	
Planinhalt	Westansicht Fassadenaufmaß vom 05.06.2012	
Auftragsnr.	120432	Datum 09.07.2012
Format	A3	Maßstab 1:75
CAD		



Vermessungsbüro Jörg Mathes ÖbVI
 Braunfelser Straße 2, 35619 Braunfels
 Tel.: 06442 9545 0 Fax: 06442 9545 10
 eMail: info@joerg-mathes.de
 www.Joerg-Mathes.de

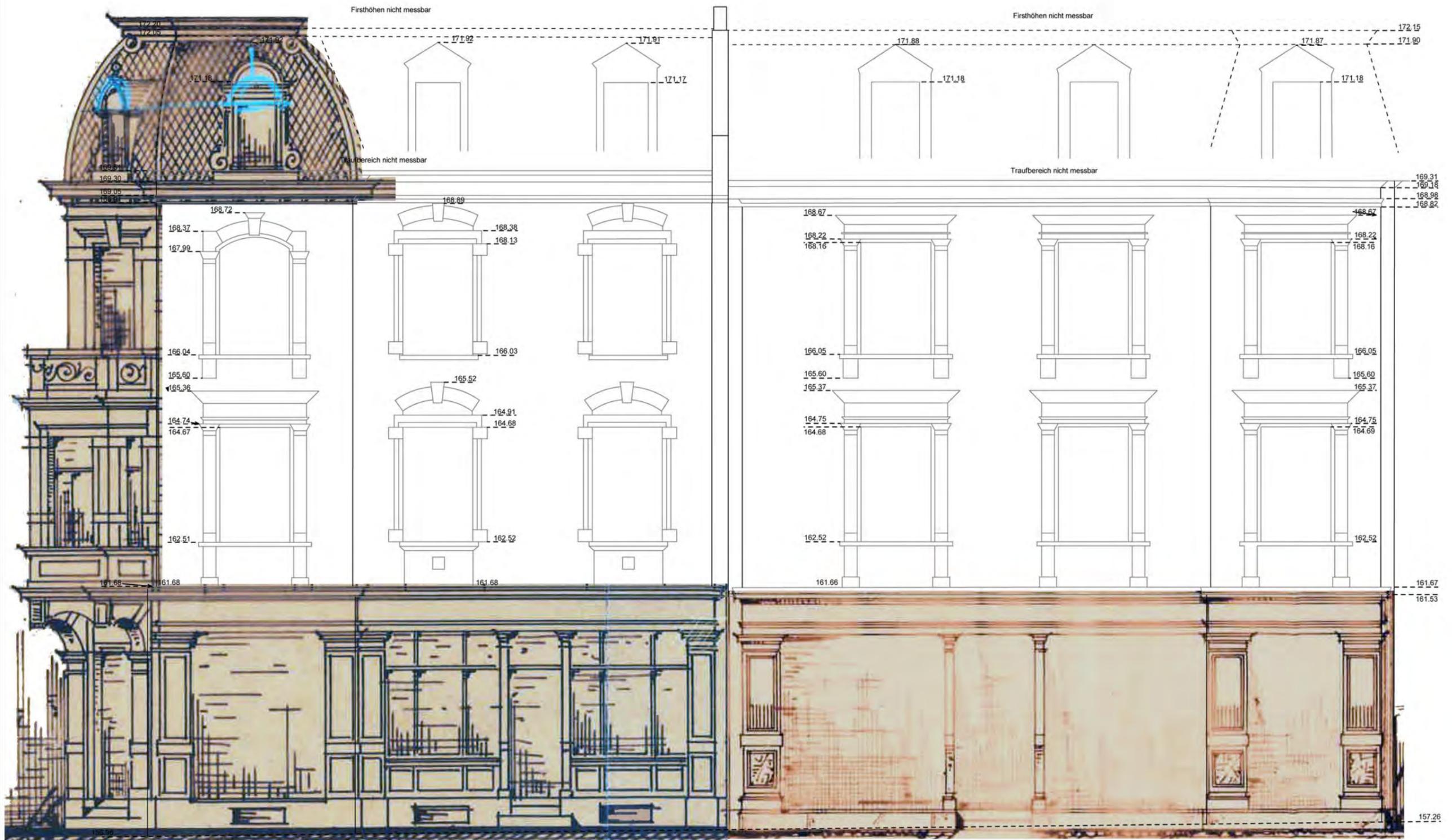


Projekt	Fassadenaufmaß Bahnhofstraße 35 / Reichensand 2 - Gießen	
Auftraggeber	Stadt Gießen / Stadtvermessungsamt Berliner Platz 1, 35392 Gießen	
Planinhalt	Ansicht Balkon Fassadenaufmaß vom 05.06.2012	
Auftragsnr.	120432	Datum 09.07.2012
Format	A3	Maßstab 1:75
CAD		



Vermessungsbüro Jörg Mathes ÖbVI
 Braunfelsener Straße 2, 35619 Braunfels
 Tel.: 06442 9545 0 Fax: 06442 9545 10
 eMail: info@joerg-mathes.de
 www.Joerg-Mathes.de

ANLAGE 3 DER GESTALTUNGSSATZUNG FÜR DAS ECKGEBÄUDE DES GRUNDSTÜCKS
 EHEMALS "SAMEN HAHN", REICHENSAND 2 / BAHNHOFSTRASSE 35, GIEßEN



SAMENHAUS: HEINRICH H A H N, GIESSEN, ECKE BAHNHOFSTR/WOLKENGASSE

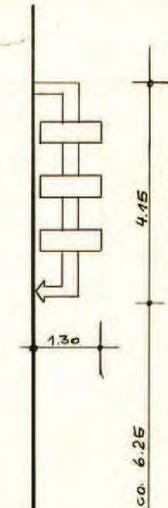
BAHNHOFSTRASSE

M. 1:100



Gießen, den 19. Juni 1967
STADTBAUAMT
VERWALTUNG

W. W. Weill
Stadtoberinspektor



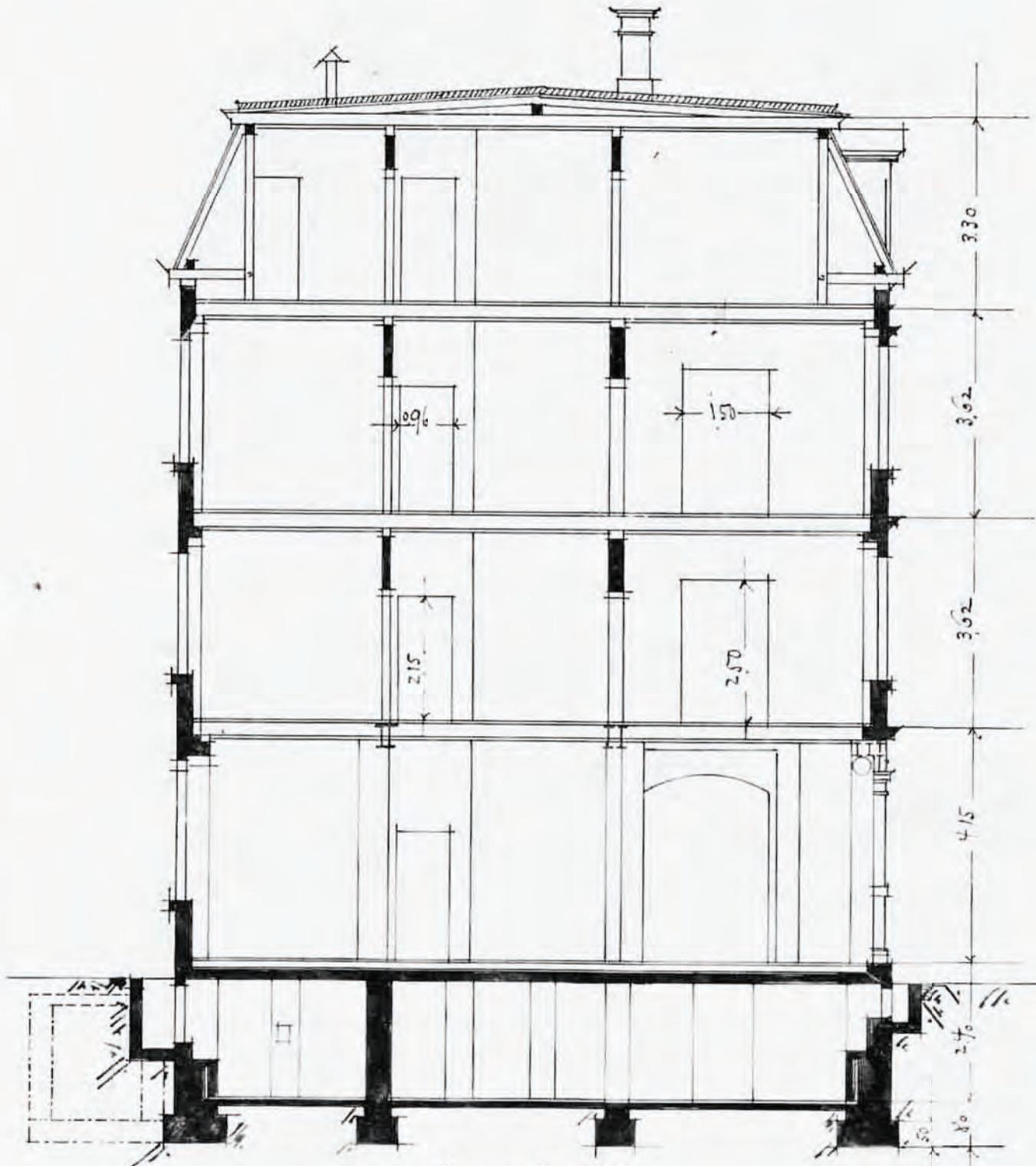
DER BAUHERR

Heinrich Hahn
Samenhandlung
63 Gießen
Bahnhofstr. 6 Ecke Wolkengasse
Telefon/Nr. 3403

GIESSEN, DEN 1. 6. 1967

WILLIWEIL
HOCHBAU-INGENIEUR
ARCHITECT
6300 GIESSEN
STEPHANSTR. 51
TEL. 20 25

Weill



Querschnitt

Giessen, im März 1899

Fassadenteilansicht M 1 : 20
Ansicht Nord-West



Fassadenschnitt M 1 : 20

