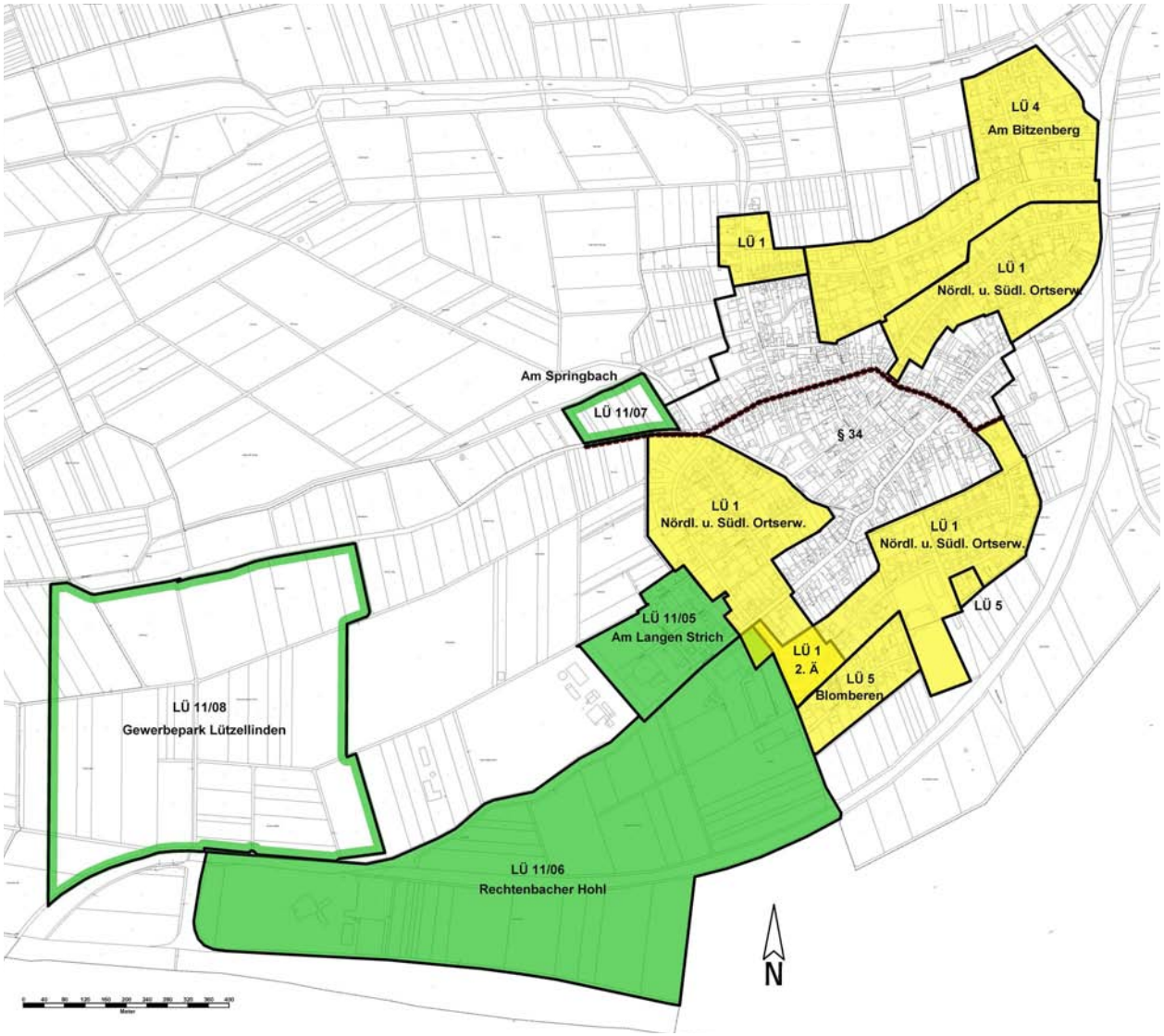
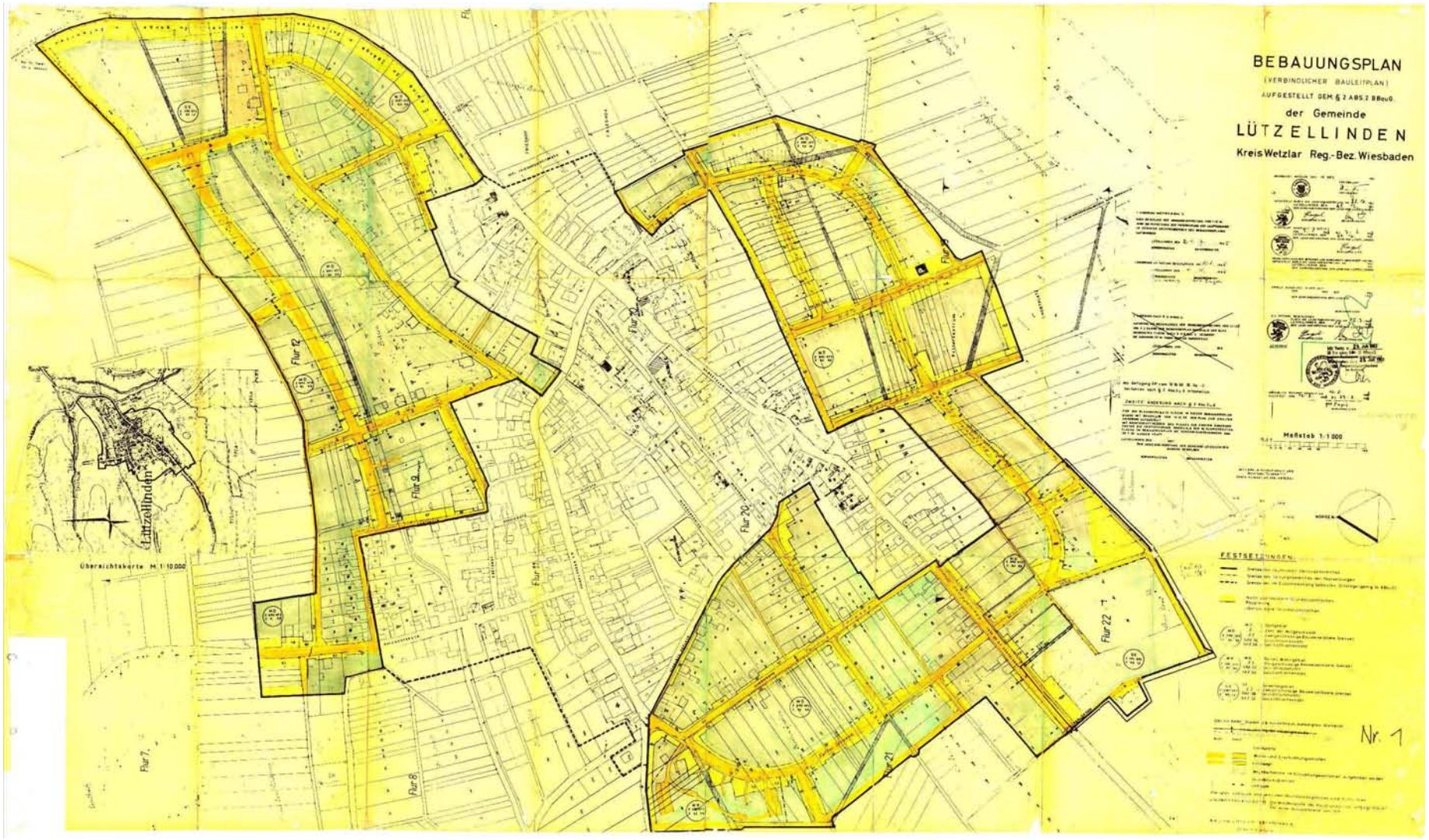
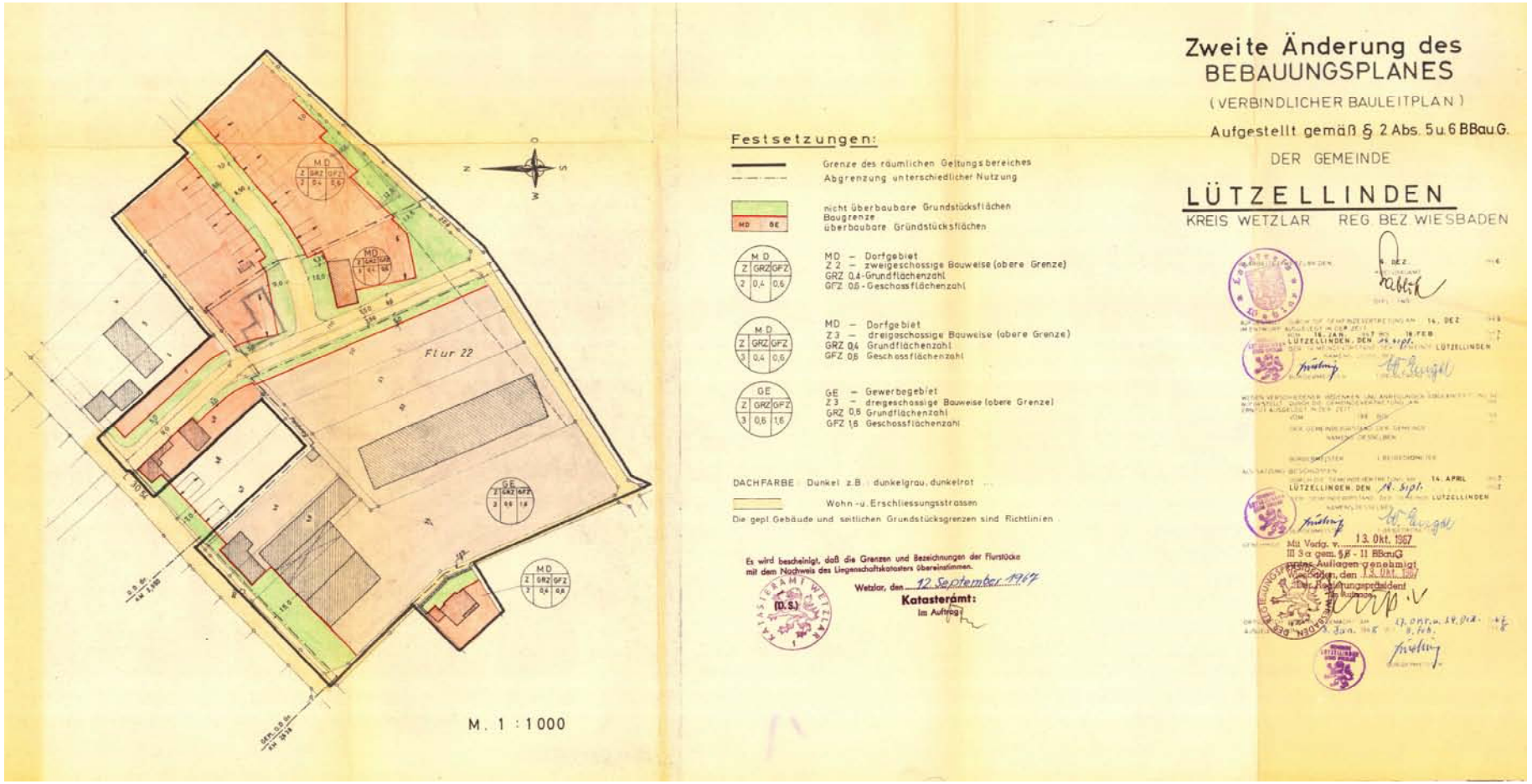
Übersichtsplan mit Bebauungsplänen



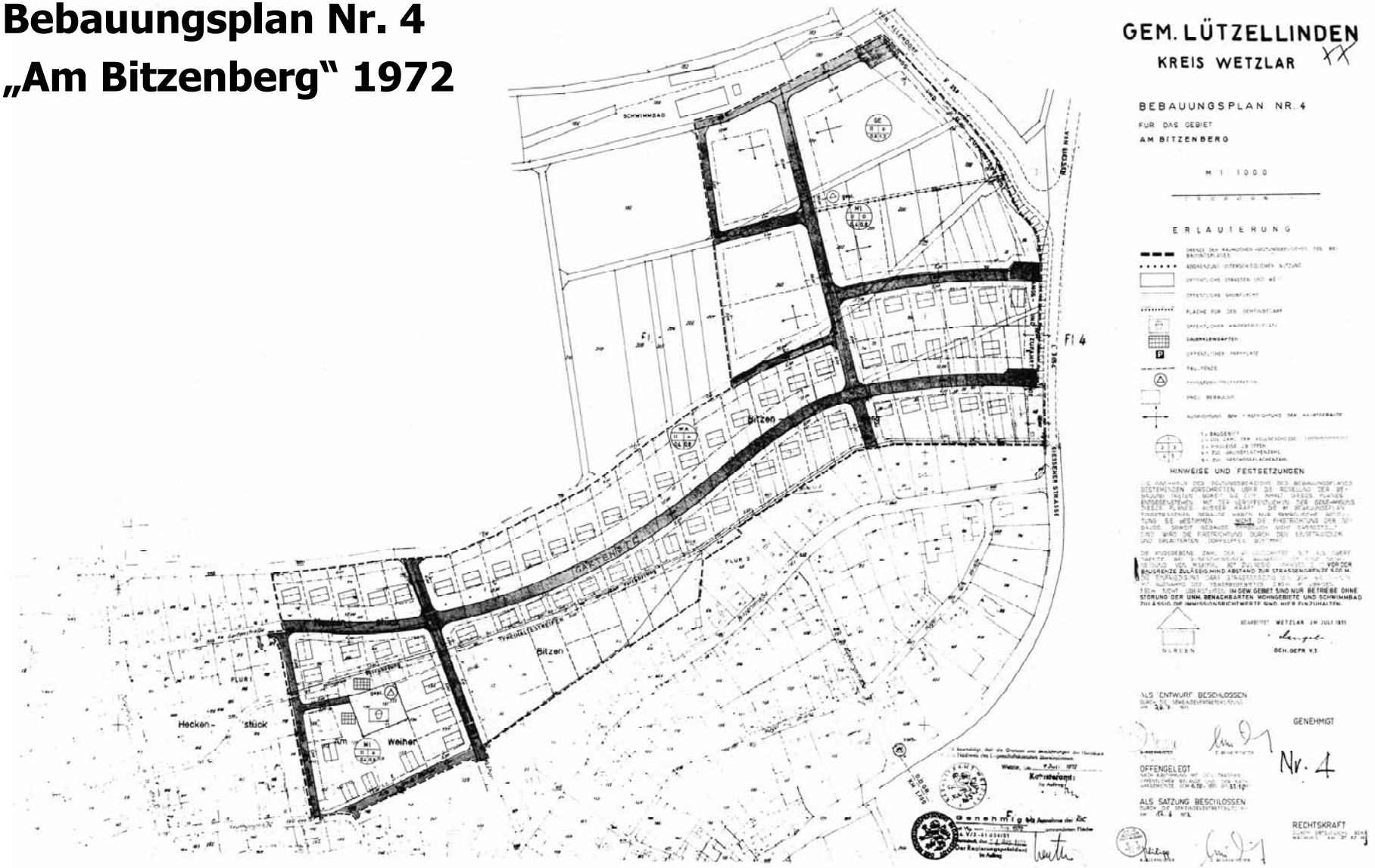
Bebauungsplan Nr. 1 „Ortserweiterung Lützellinden“ 1963



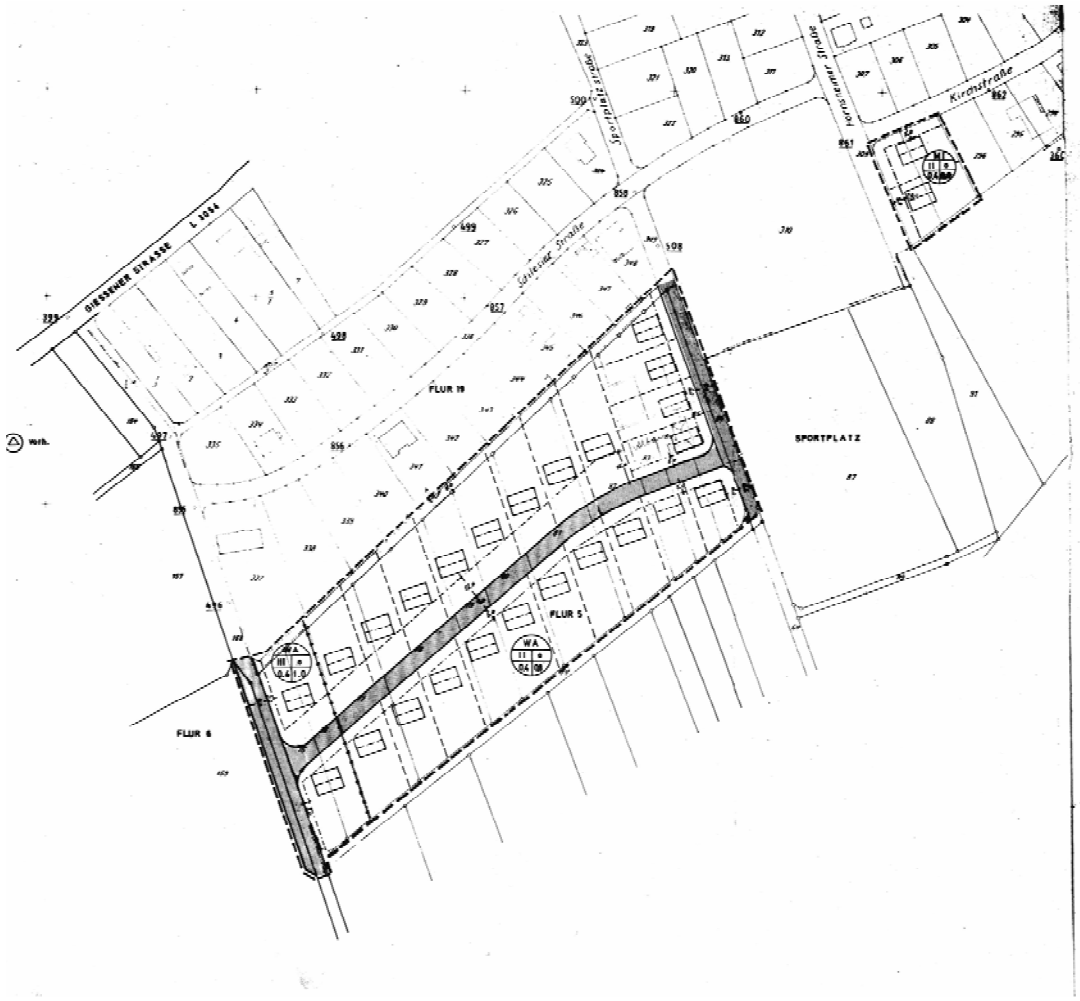
Bebauungsplan Nr. 1 „Ortserweiterung LÜ“ 2. Änderung 1967

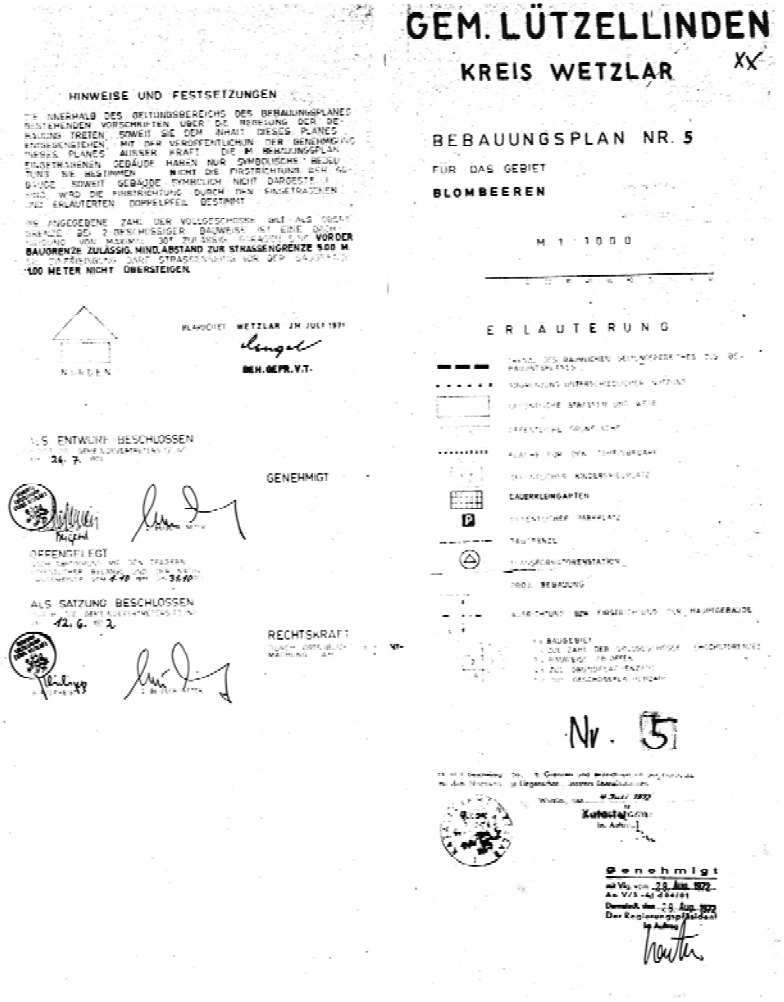


Bebauungsplan Nr. 4
„Am Bitzenberg" 1972

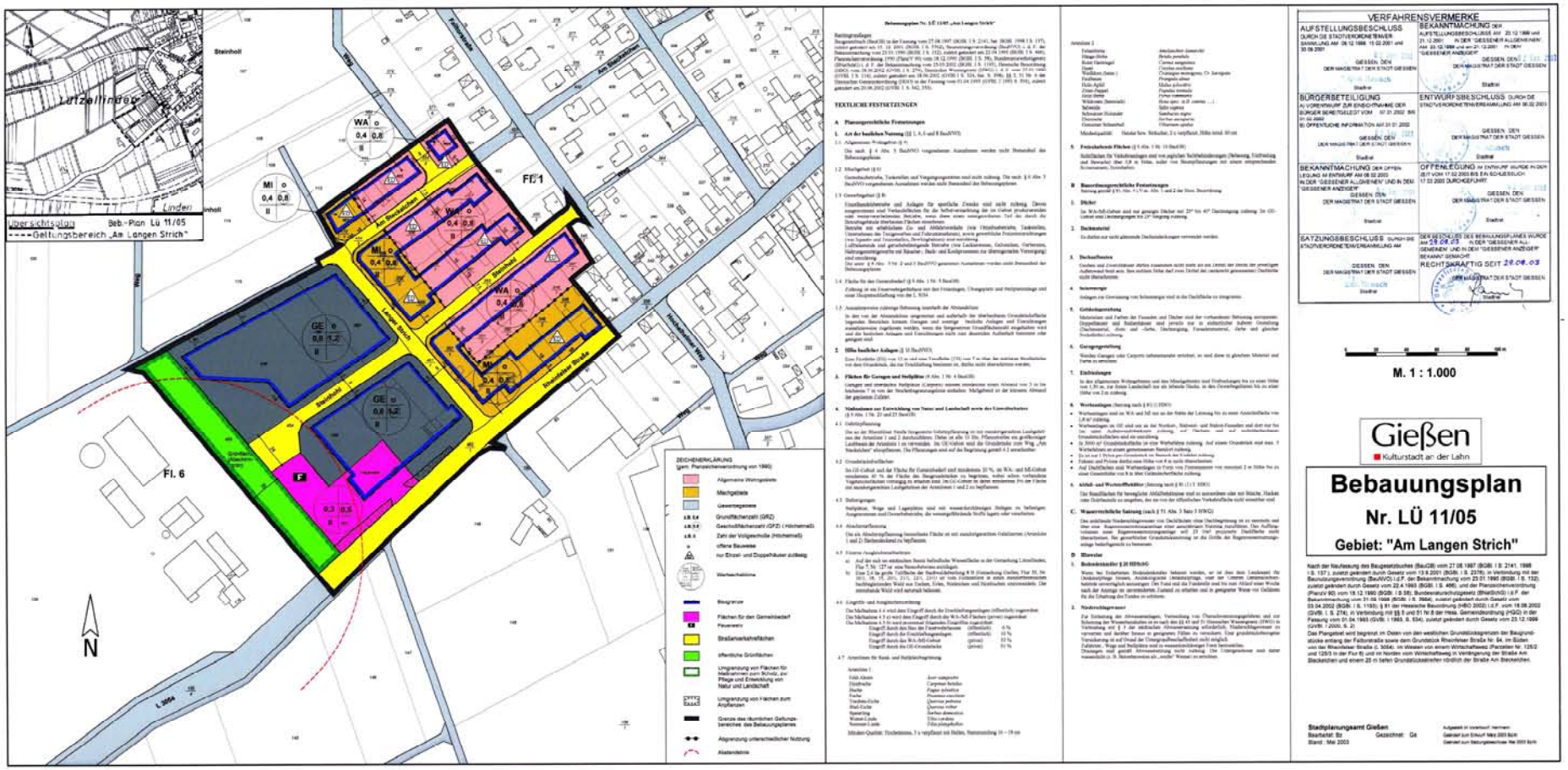


Bebauungsplan Nr. 5 „Blombeeren“ 1972

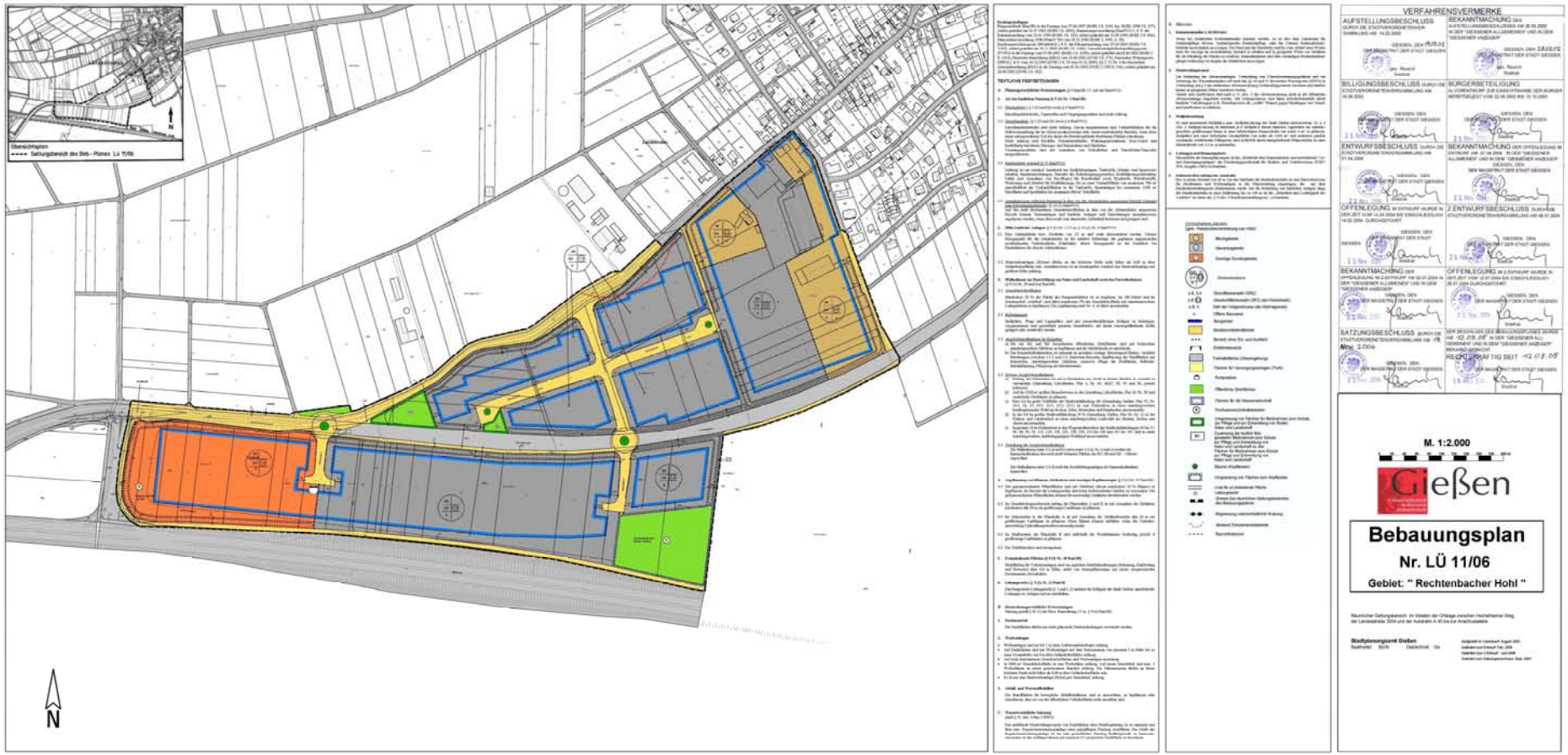




Bebauungsplan Nr. 11/05 „Am Langen Strich“ 2003



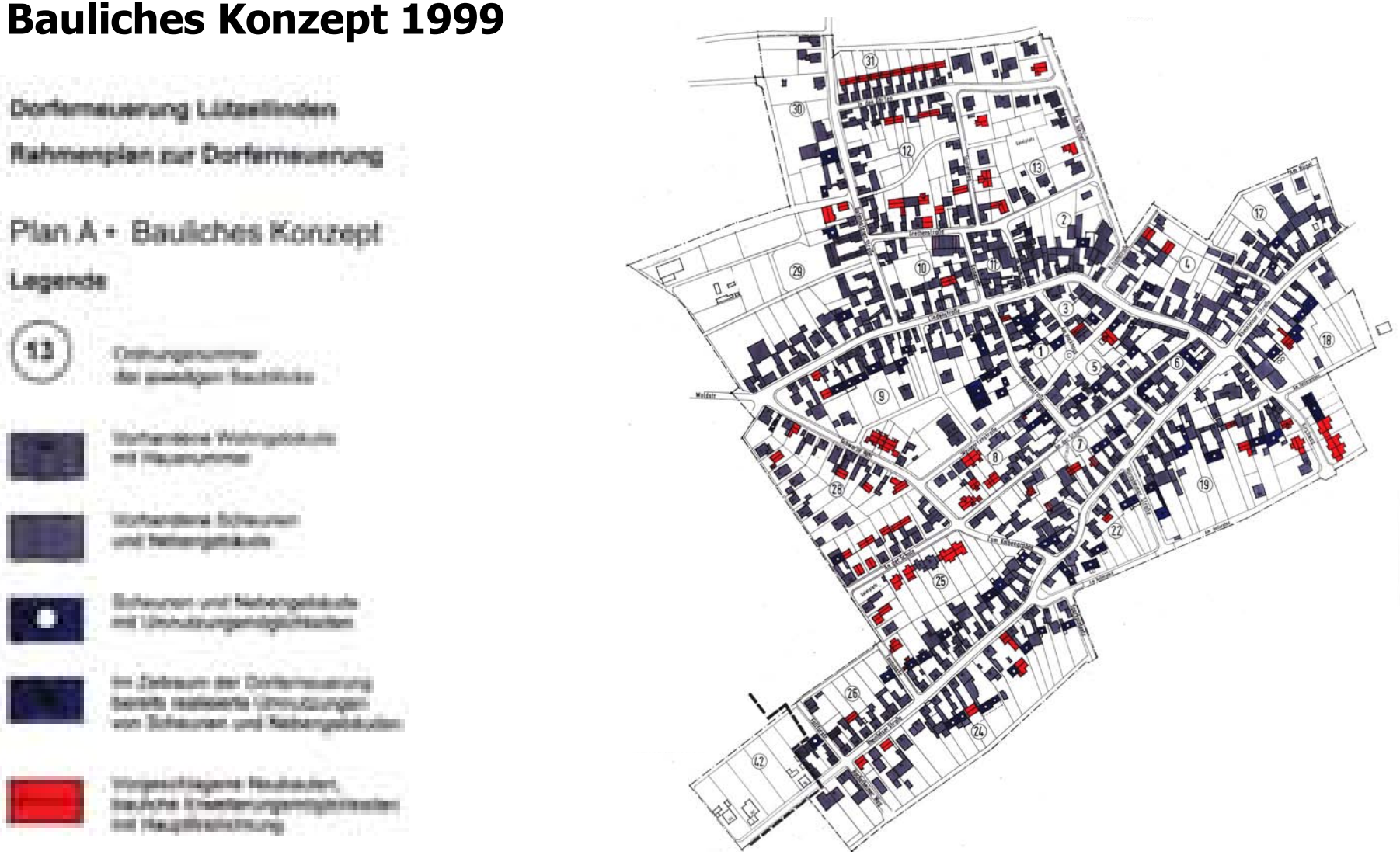
Bebauungsplan Nr. 11/06 „Rechtenbacher Hohl“ 2004



Dorferneuerung Lützellinden

Rahmenplan 1999

Bauliches Konzept 1999



Grün- und Freiflächenkonzept 1999

Beispiele für das Bürgerinteresse

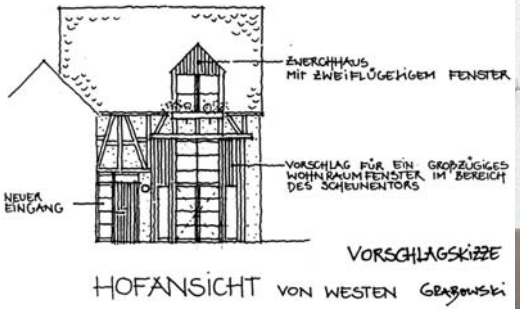
Denkmaltag 1997

Einweihung Dorfplatz 1999

Arbeitskreis Dorferneuerung

Beispiel: Umbau einer Scheune zum Wohnhaus

Vorher



Architekten Skizze

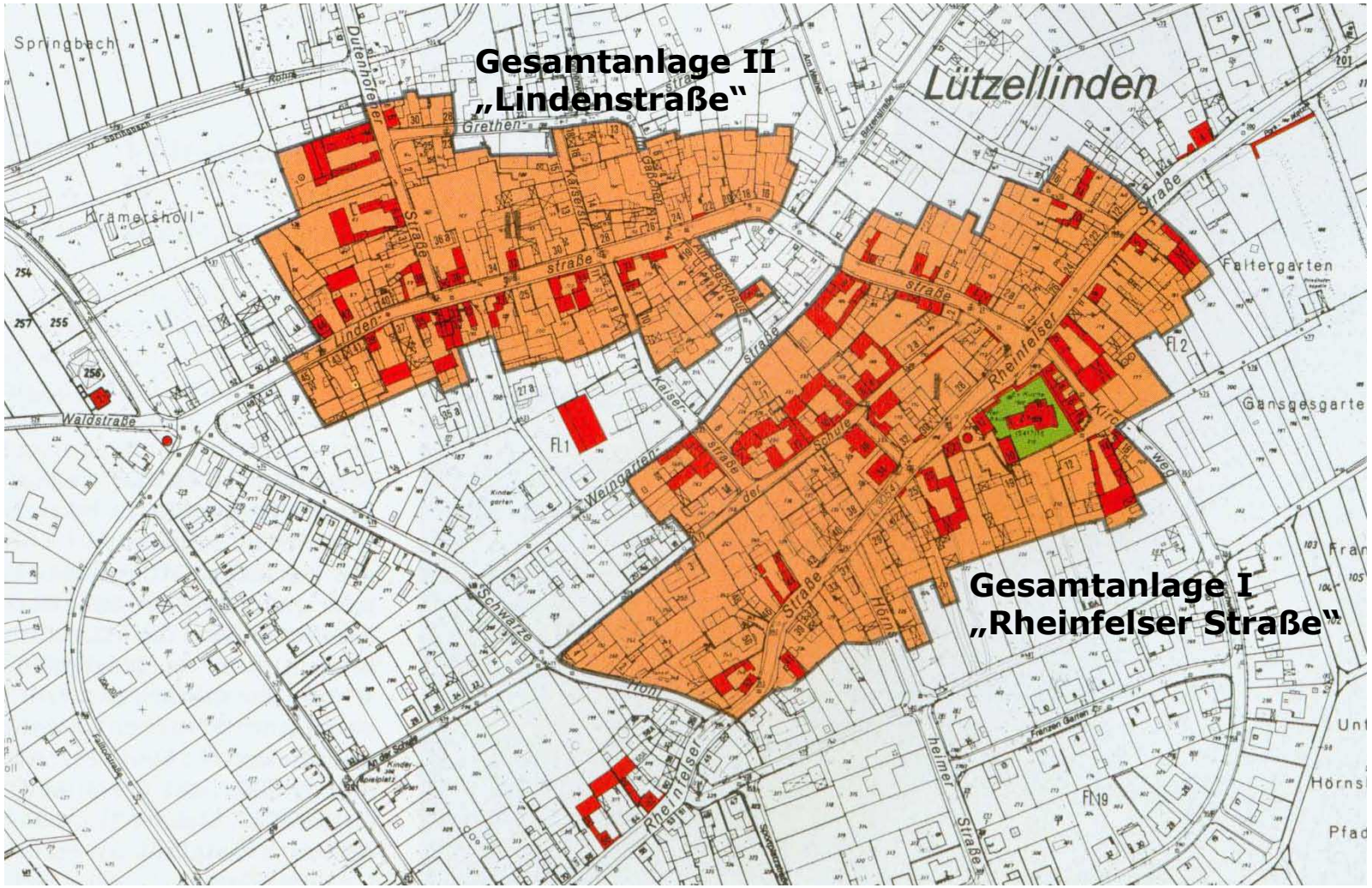
Nachher

Beispiele aus der Dorferneuerung

Alt

Neu

75 Denkmäler in Lützellinden



Warum sollte für die überwiegend schon bebaute Ortslage des Gießener Stadtteils Lützellinden ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden?

Was spricht für einen neuen Bebauungsplan

- Bauvorhaben in einem Bebauungsplan sind meistens genehmigungsfrei
- (Bau-) Gebühren sind viel niedriger
- Schnellere Baugenehmigung
- Rechtssicherheit durch Bebauungsplan
- Schnellere Auskunft (bei Bauberatung)
- Einblick in die neuen Bebauungspläne im Internet
- Ausschluss von Spielotheken, Bordellen, Sexshops u. a. möglich

Was spricht noch für einen neuen Bebauungsplan

- Ohne Bebauungsplan hat man Vermeintlich mehr Baufreiheit in der bebauten Ortslage
- Ohne neuen Bebauungsplan gelten die 40 – 50 Jahre alten Bebauungspläne mit Vermeintlich mehr Baufreiheit fort
- Bei einer Änderung z. B. von Dorfgebiet zu allgemeinem Wohngebiet werden u. a. die Tierhaltung eingeschränkt und die zulässigen Lärmwerte gesenkt
- Ein neuer Bebauungsplan erleichtert die Arbeit in der Verwaltung

Warum müssen der Bebauungsplan Nr. 1 Lützellinden mit seiner 2. Änderung und der B-Plan Nr. 4 Am Bitzenberg geändert werden ?

- Mit Schreiben vom 24.11.2011 hat der RP auf die Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB hingewiesen und gefordert, dass die o. g. Bebauungspläne dem Regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen angepasst werden

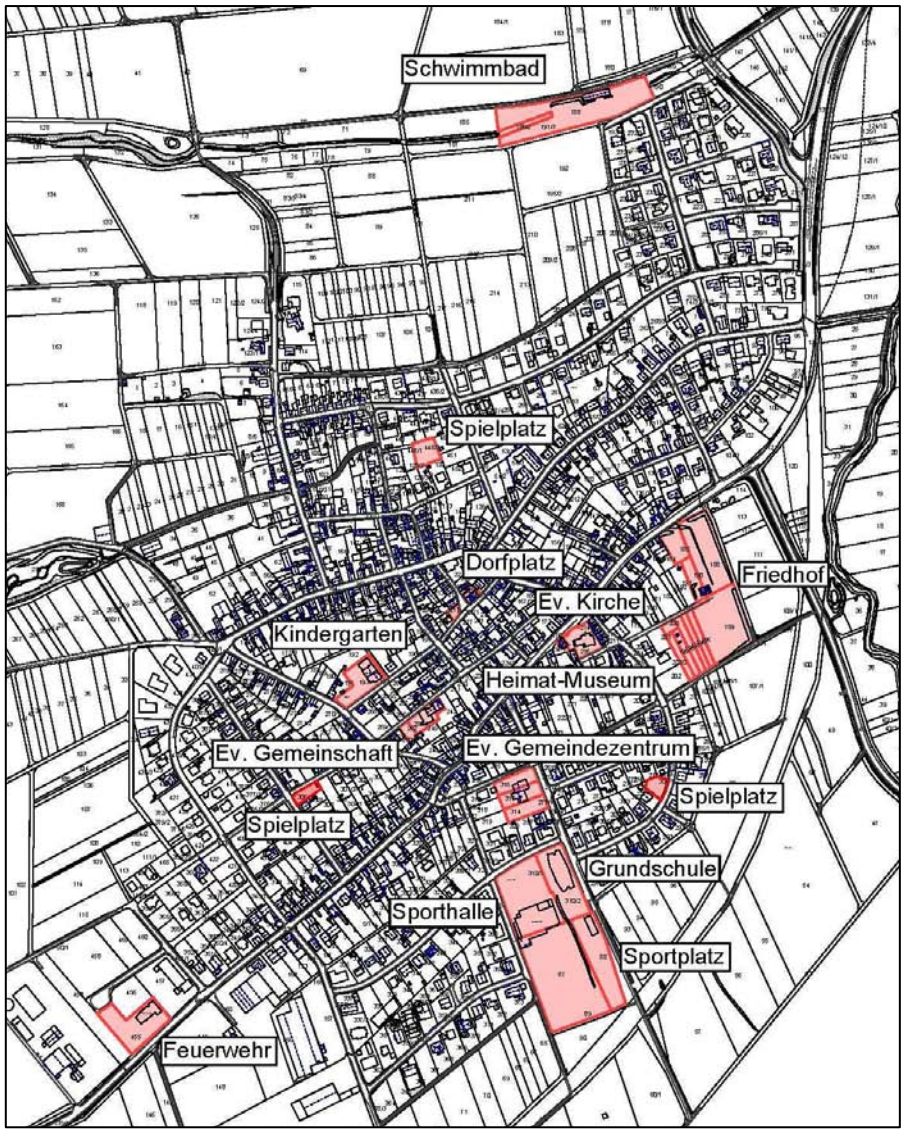
- Eine Anpassungspflicht besteht auch, wenn sich die Bebauung anders entwickelt hat, als im Bebauungsplan festgesetzt, z. B. waren ein Gewerbegebiet und Dorfgebiete festgesetzt, es sind aber weitgehend Wohngebiete entstanden

Öffentliche Einrichtungen

- Kindergarten
- 2 Spielplätze
- Grundschule
- Schwimmbad
- Sportplatz
- Sporthalle

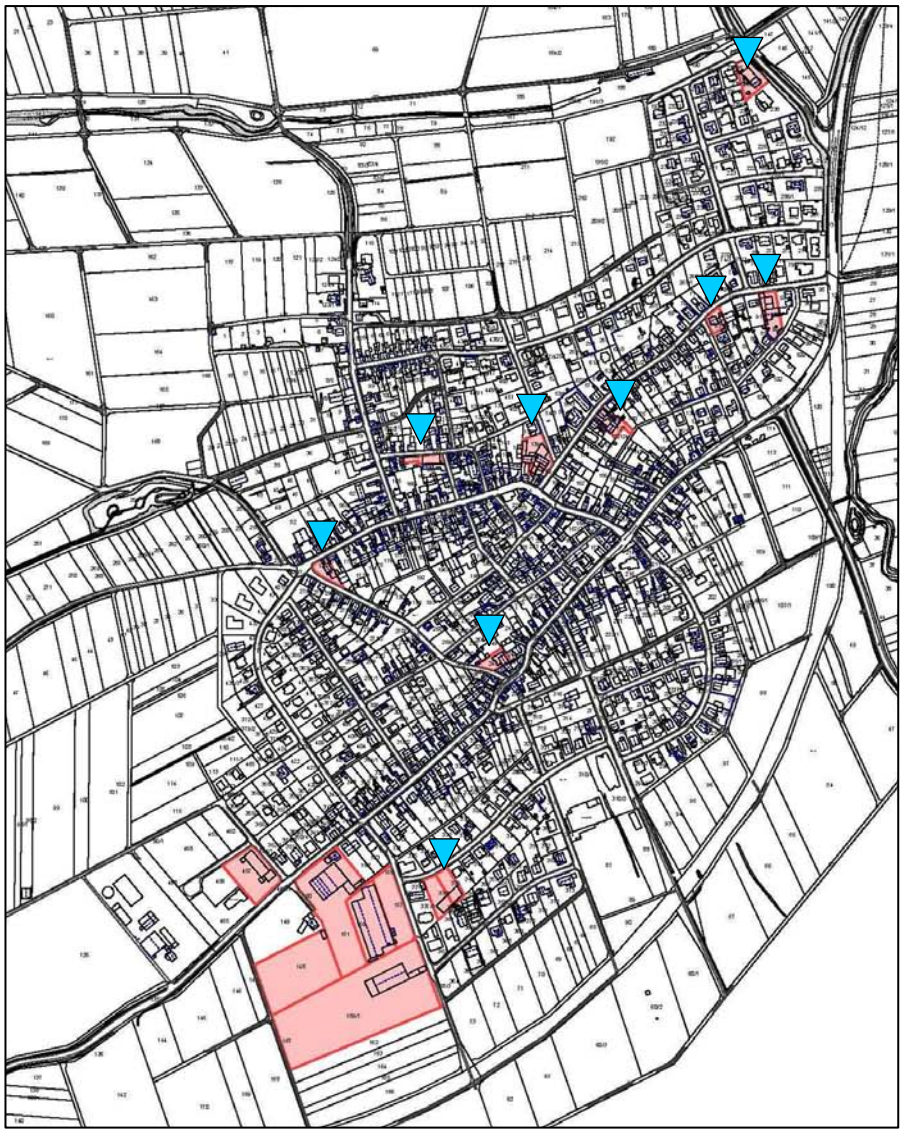
- Ev. Kirche
- Ev. Gemeindezentrum
- Ev. Gemeinschaft
- Friedhof

- Dorfplatz
- Feuerwehrgerätehaus
- Flugplatzanlage



Gewerbebetriebe in der Ortslage:

- Lebensmittelladen
- Land- und Baumaschinen
- Autohaus
- Campingfahrzeuge
- und verschieden kleinere (nicht störende) Betriebe



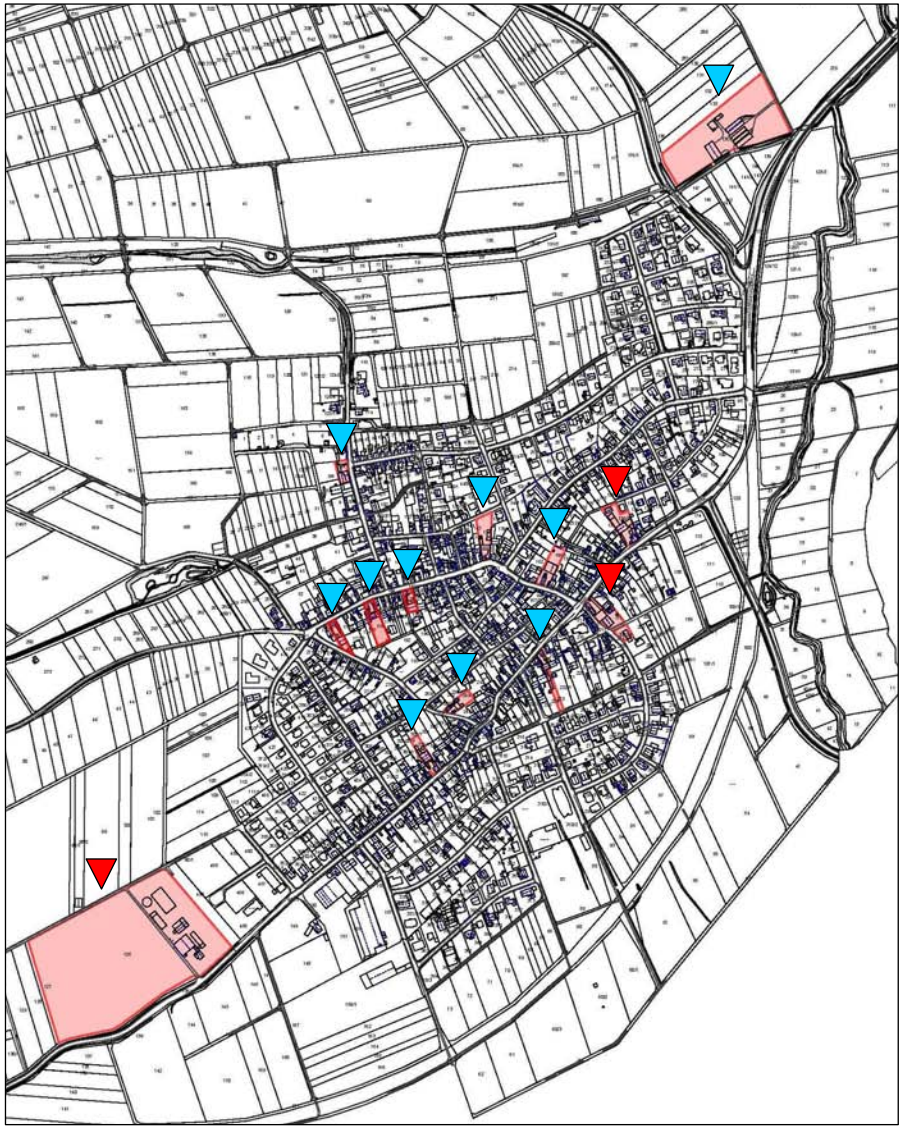
Landwirtschaftliche Betriebe

Innerhalb
der bebauten Ortslage:

- 2 Haupterwerbslandwirte
- 10 Nebenerwerbslandwirte

Im Außenbereich:

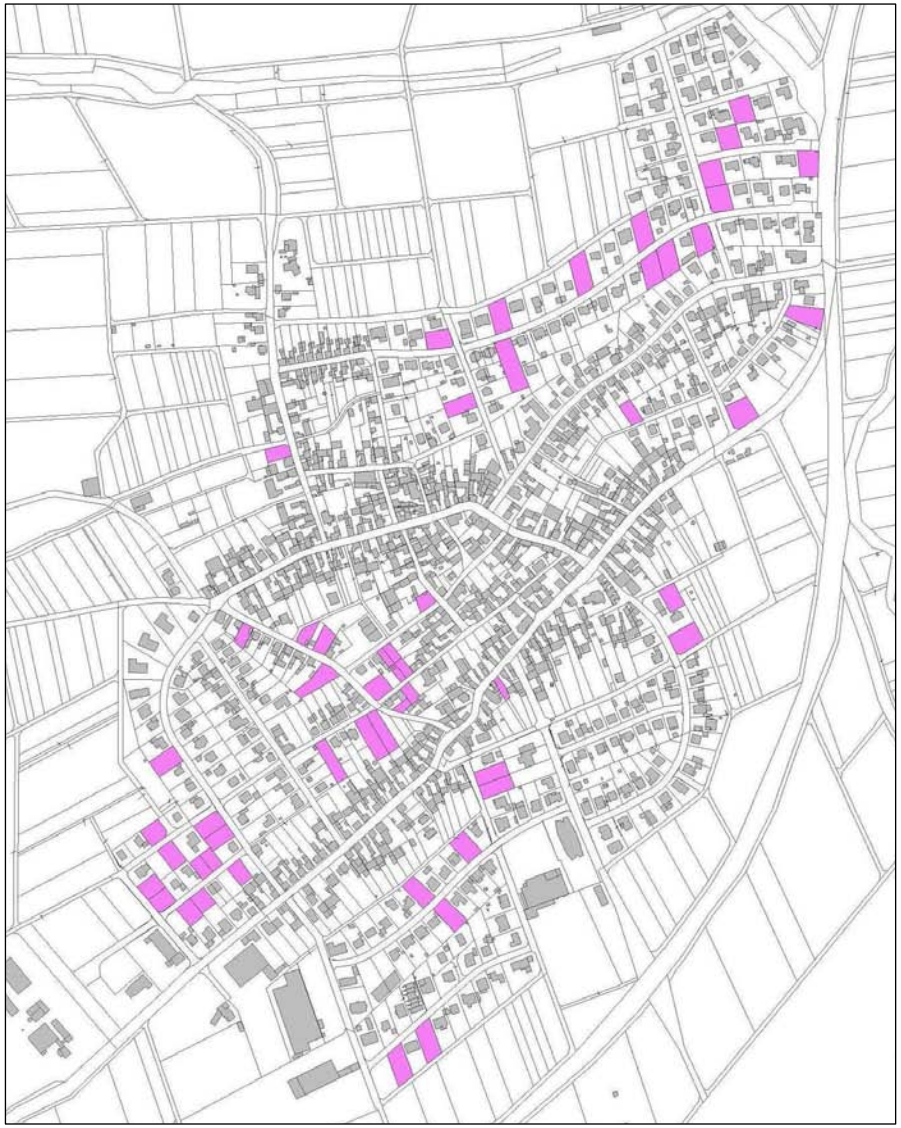
- 1 Haupterwerbslandwirt
- 1 Nebenerwerbslandwirte



BAULÜCKEN

Insgesamt gibt es noch ca. 50 Baulücken für Wohnbebauung,

ohne die Gewerbegrundstücke, die i. d. R. außerhalb der bebauten Ortslage liegen



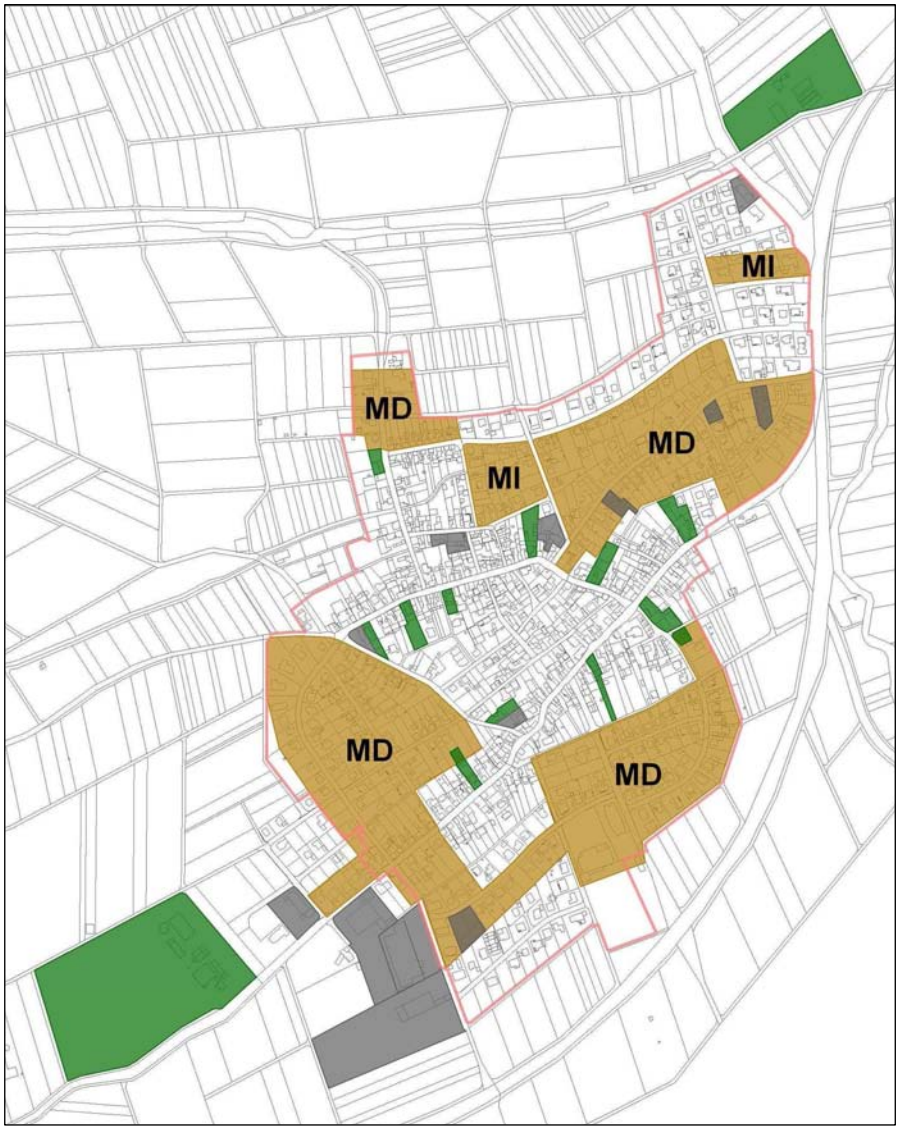
Festgesetzte Dorfgebiete und Mischgebiete in den alten Bebauungsplänen:

MD Dorfgebiet

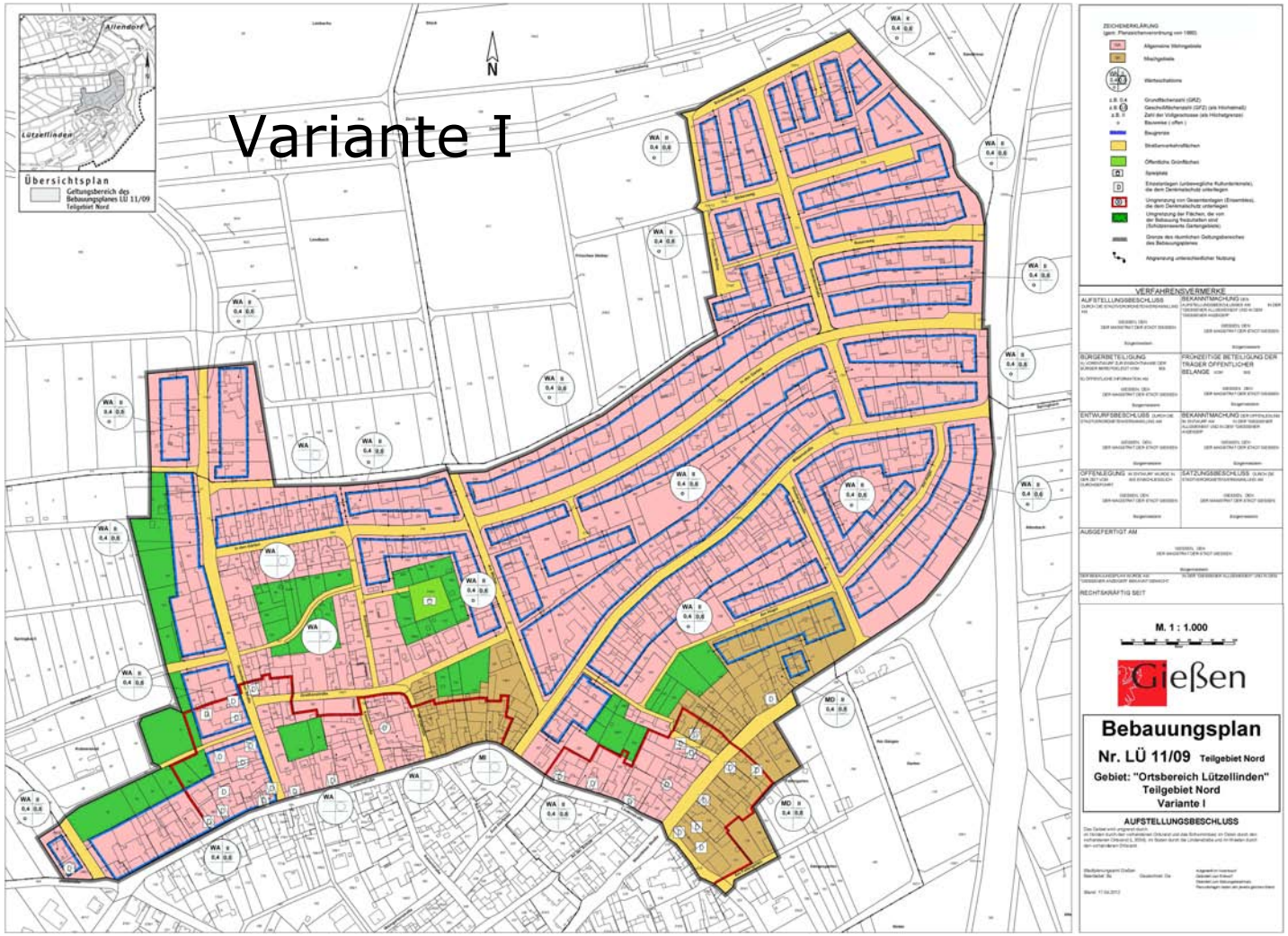
MI Mischgebiet

landwirtschaftliche Betriebe

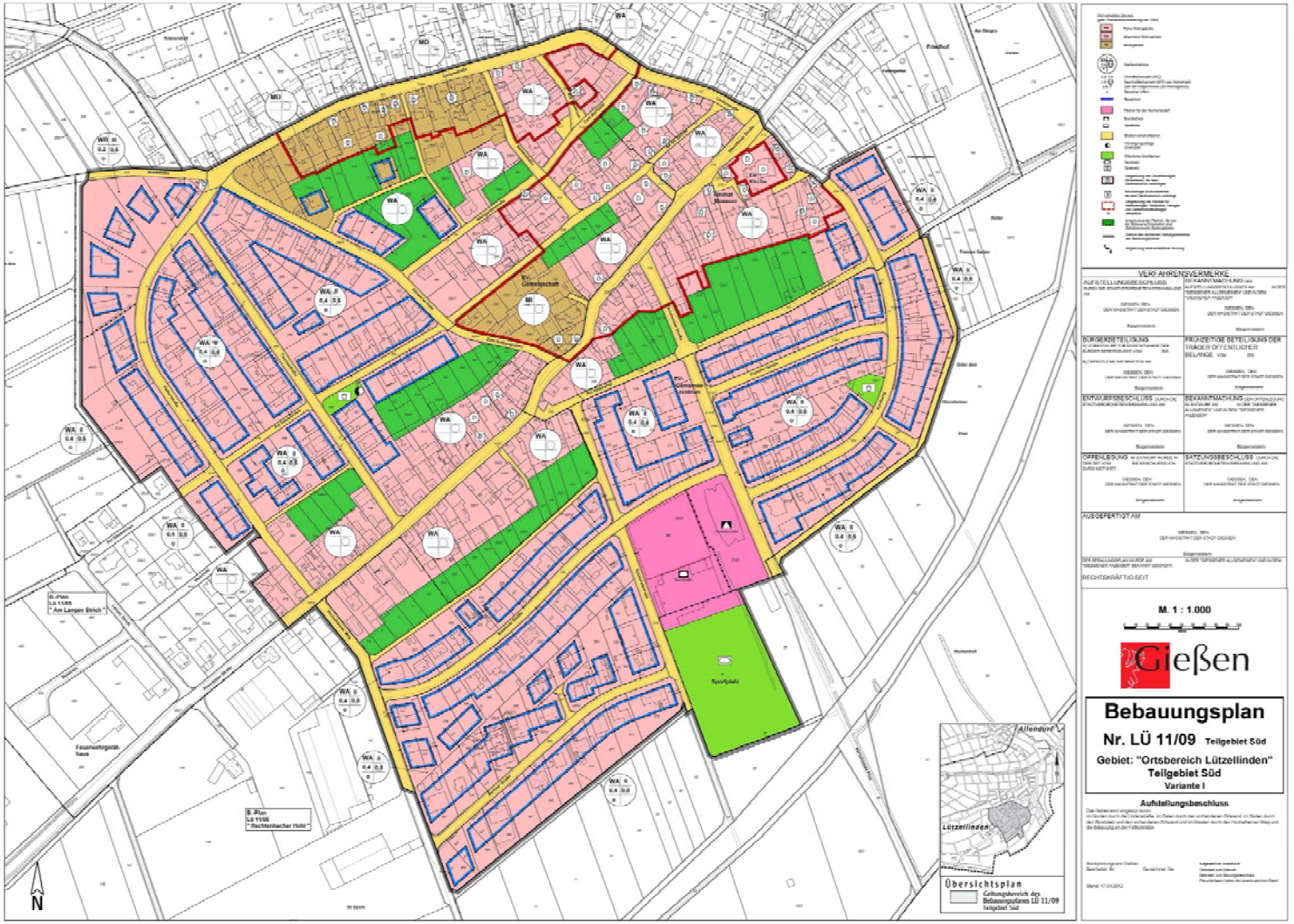
Gewerbebetriebe



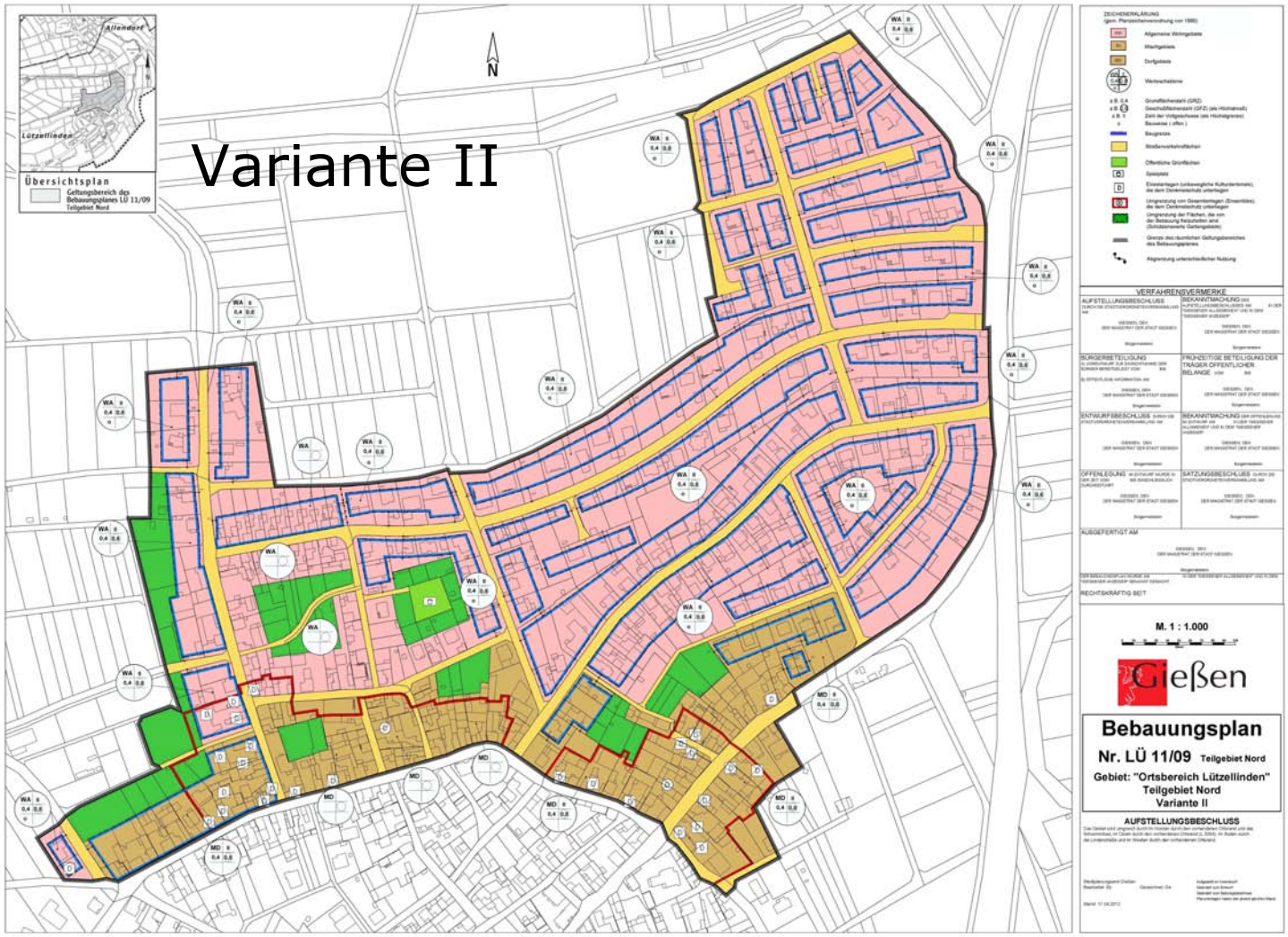
Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 11/09 Ortsbereich Teilgebiet Nord



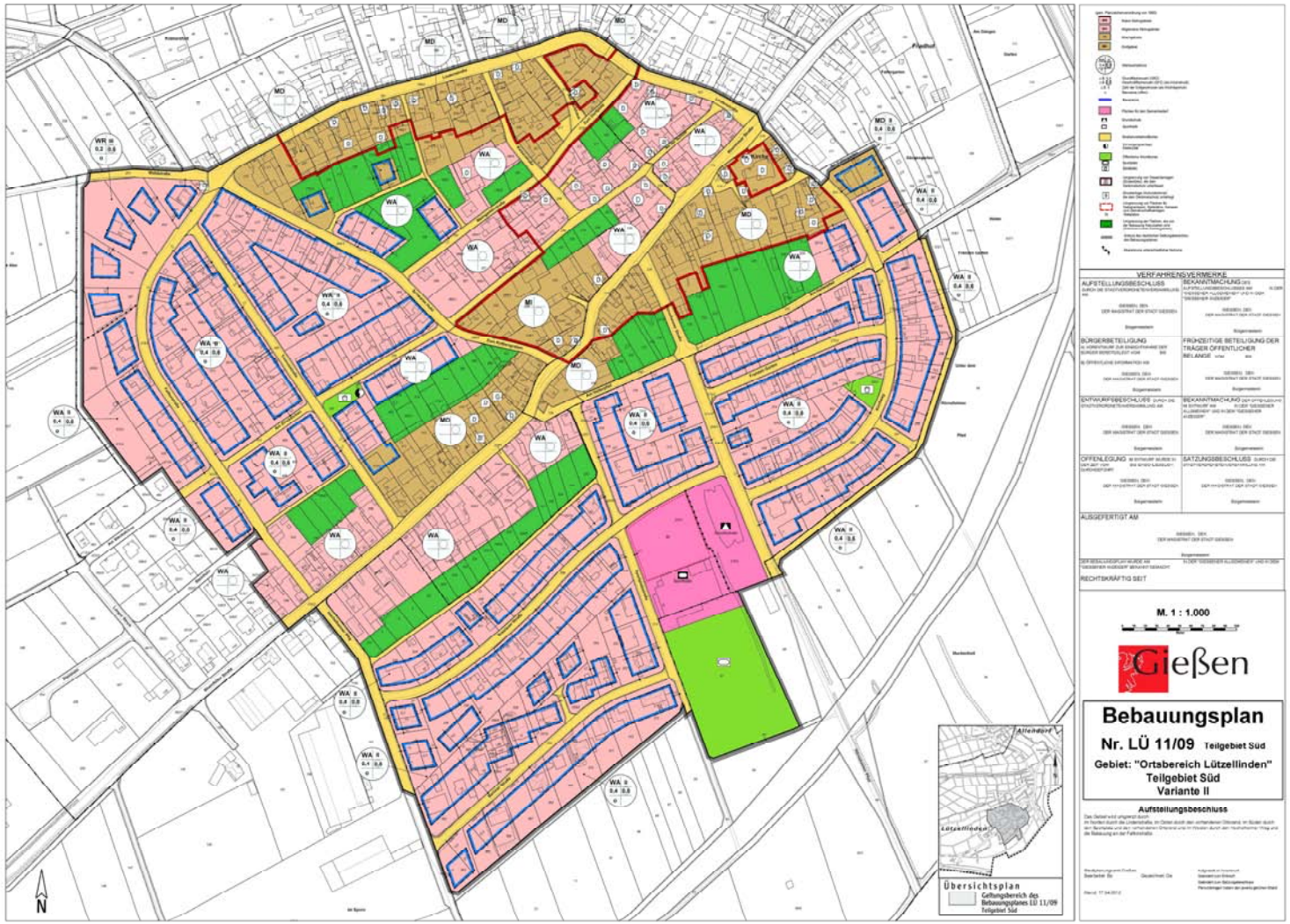
Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 11/09 Ortsbereich Teilgebiet Süd



Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 11/09 Ortsbereich Teilgebiet Nord



Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 11/09 Ortsbereich Teilgebiet Süd



Zusammenfassung:

- Aus rechtlichen Gründen müssen die alten Bebauungspläne geändert werden
- Der neue Bebauungsplan schafft weitgehend Rechtssicherheit und Klarheit
- Die Kosten für die Bürger aber auch für die Verwaltung werden geringer
- Spielotheken, Bordelle u. a. werden verhindert

Zeitplan:

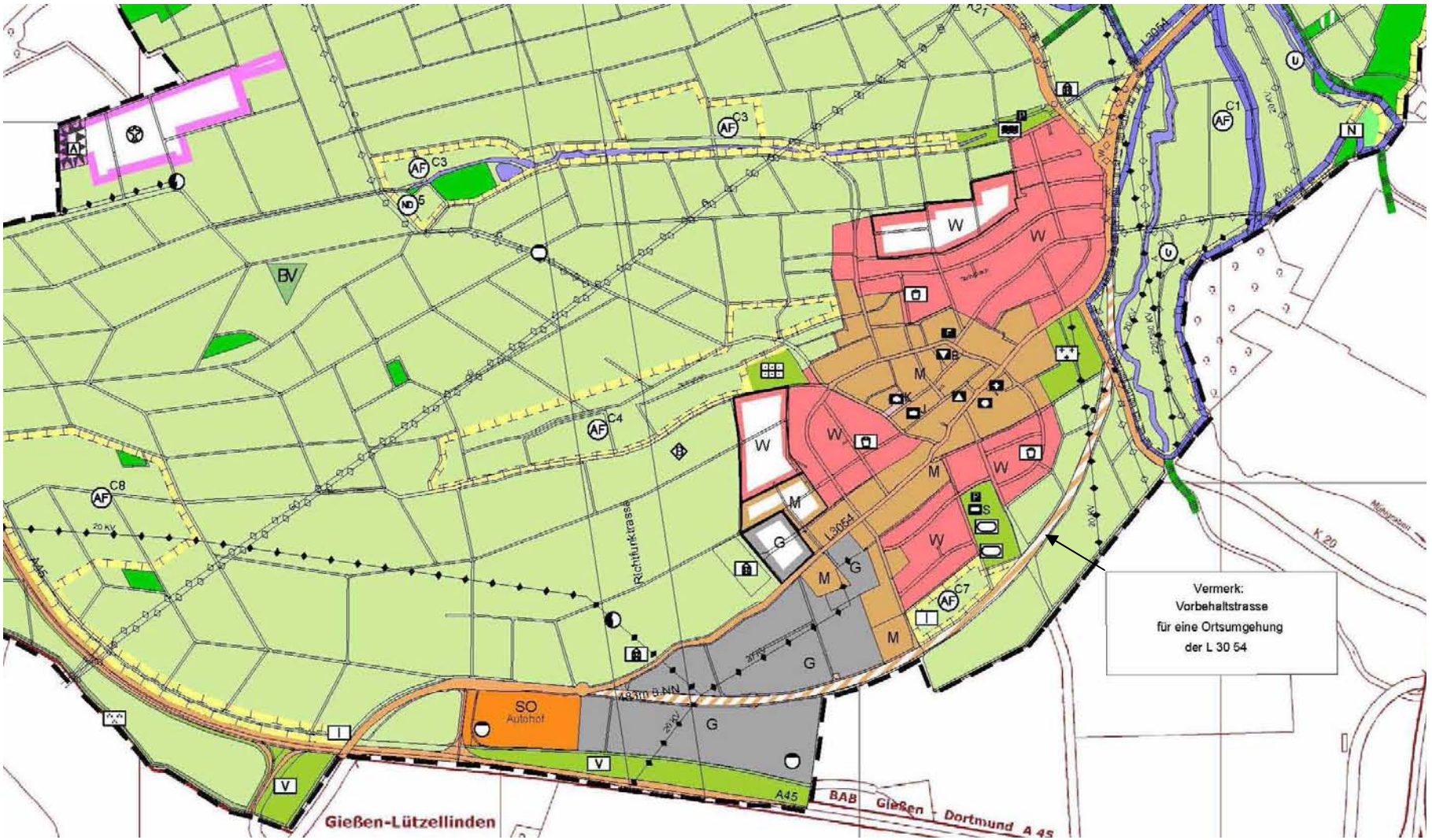
- Erste Information des Lützellindener Ortsbeirates und interessierter Bürger im April 2012
- Einleitung des Bebauungsplanverfahrens in der nächsten Stadtverordnetensitzung (24. Mai 2012)
- Anfang Mai frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung
- Überarbeitung der Planung im Juni, wenn möglich Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken
- Aug./Sept. 2012 einen Monat Offenlegung des Bebauungsplan-Entwurfes
- Ende des Jahres Satzungsbeschluss und amtliche Bekanntmachung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

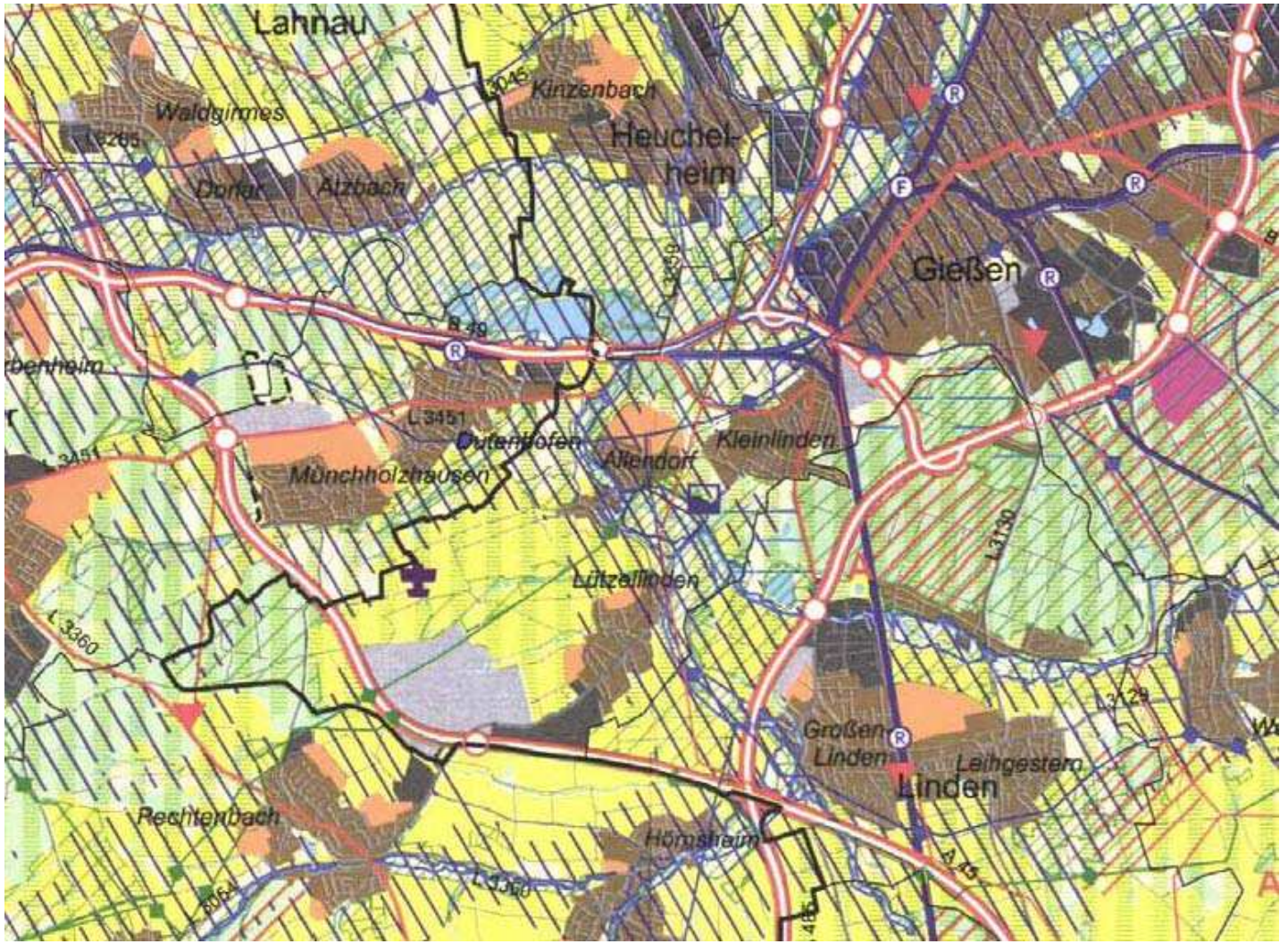
Luftbild
Teilgebiet Nord

Luftbild
Teilgebiet Süd

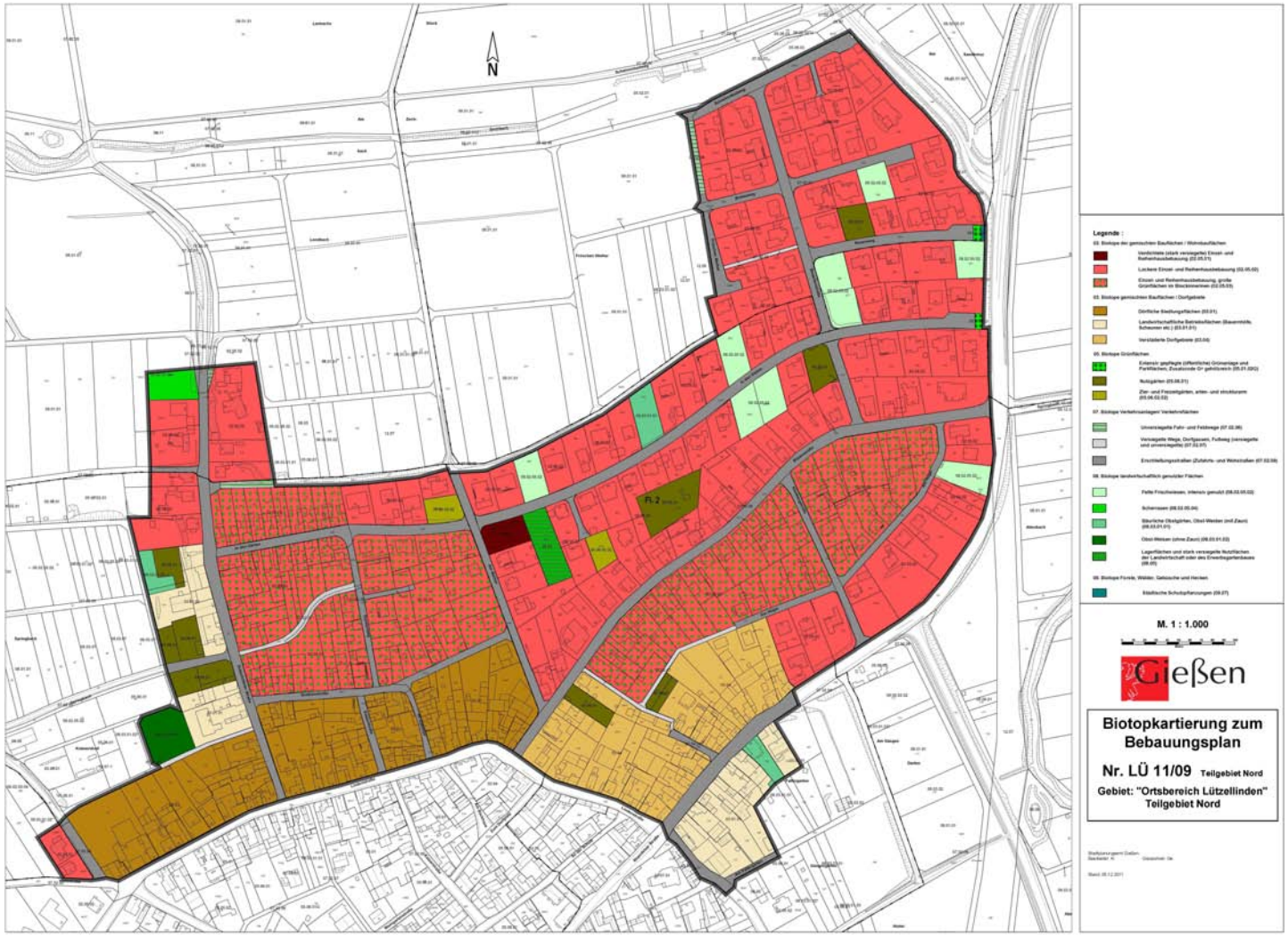
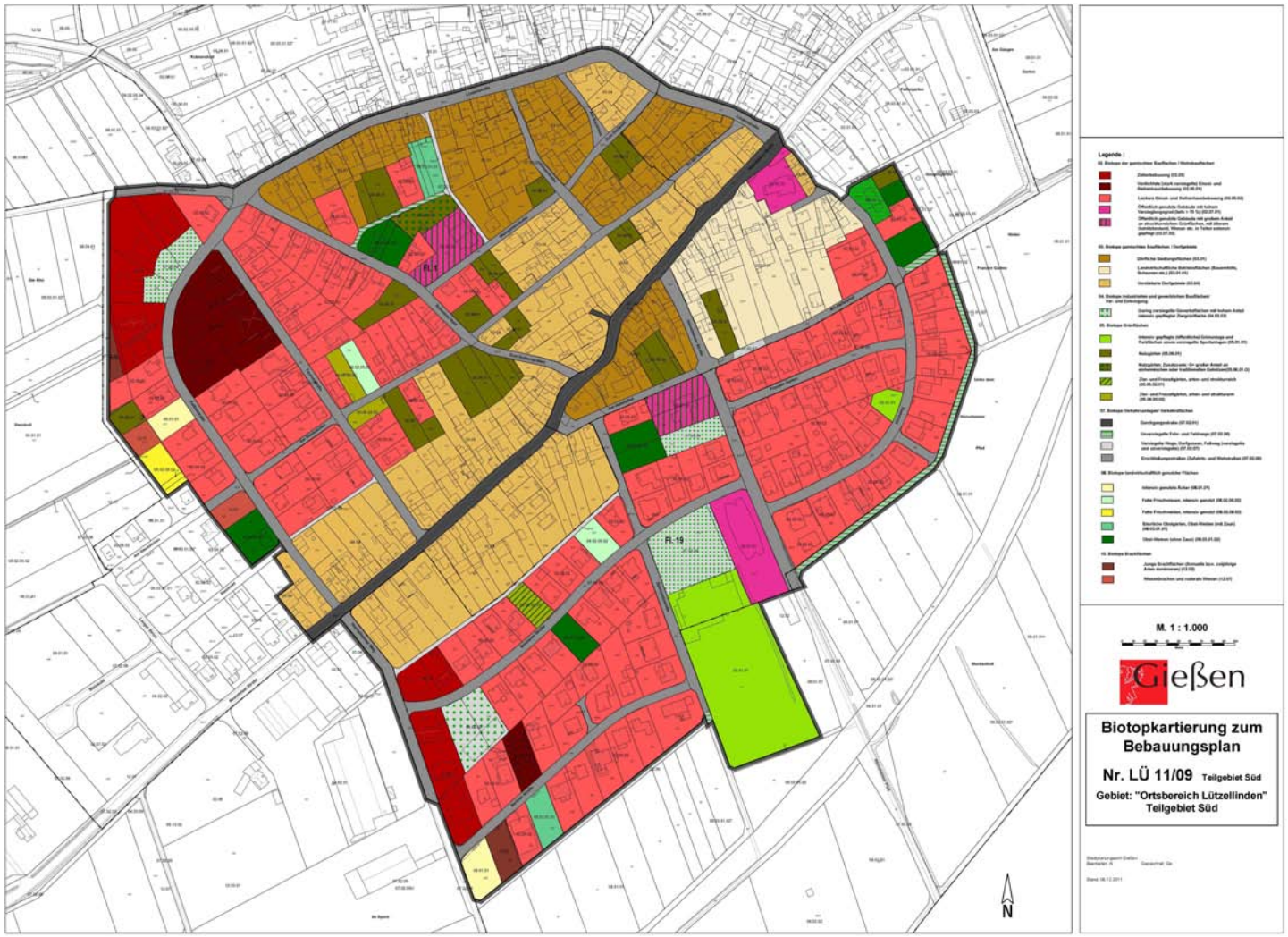
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



Regionalplanausschnitt (Darstellung auf der Grundlage von Daten und mit Erlaubnis des Regierungspräsidiums Gießen)



Biotopkartierung Nord



Biotopkartierung Süd