



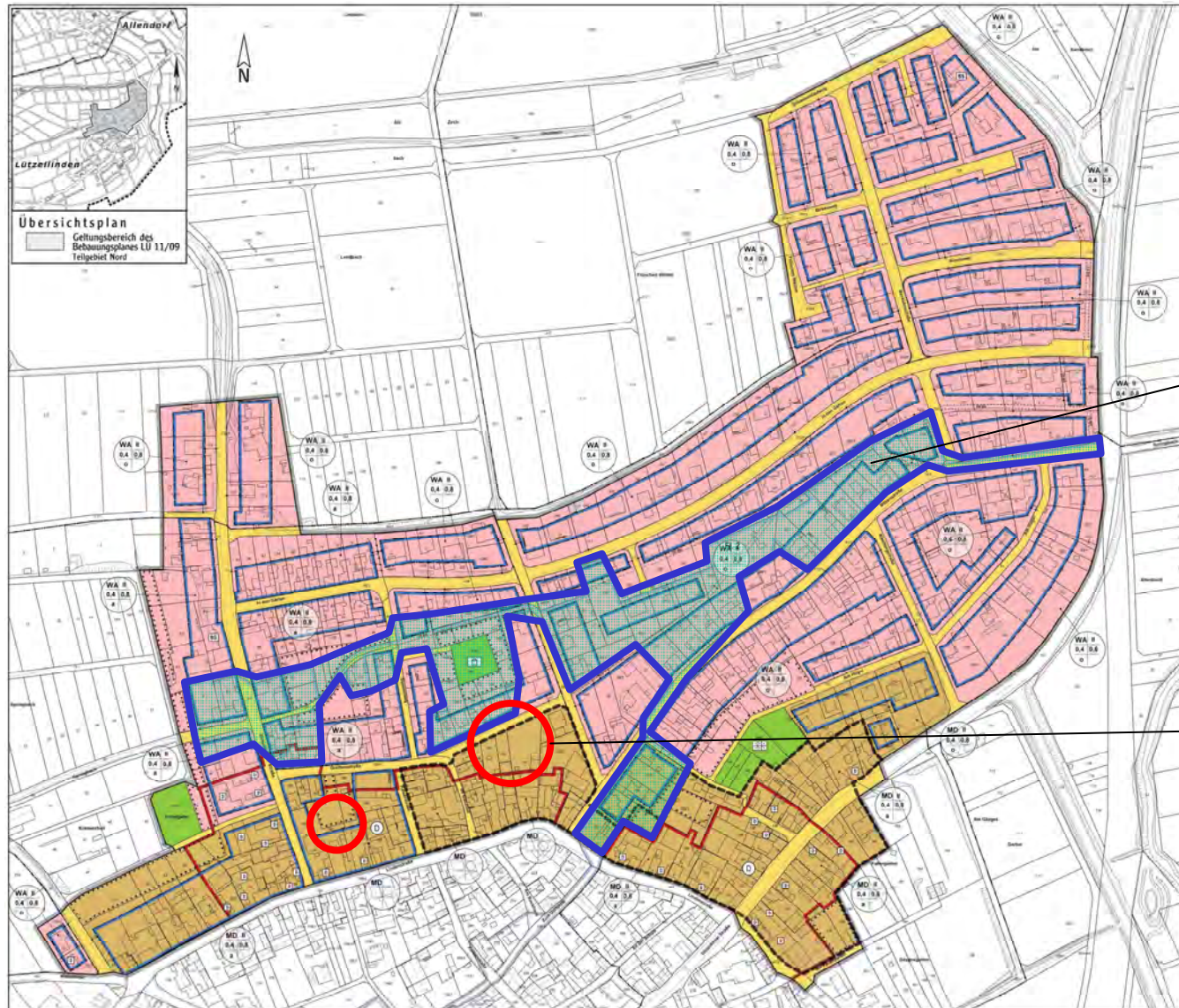


## **Sachstand** (nach Informationsveranstaltung am 08.04.2013)

**Nach Auswertung der vorgetragenen Anregungen, verwaltungsmäßiger Abstimmung und Freigabe ist der Bebauungsplanentwurf in folgenden Punkten geändert worden:**

- Vergrößerung der Dorfgebiete
- Reduzierung der Teilbereiche des einfachen Bebauungsplanes
- Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten
- Änderung der Festsetzungsart und Abgrenzung für erhaltenswerte Gartenflächen
- Ergänzende Darstellung der von Starkregen betroffenen Bereiche
- Ergänzende Regelungen für Einzelhandelsbetriebe und Pferdehaltung in Wohngebieten.





### Teilplan Nord

Darstellung der  
von Starkregen  
betroffenen  
Bereiche

Erweiterung der  
Bebauungs-  
möglichkeiten





## Teilplan Süd

Erweiterung der  
Bebauungs-  
möglichkeiten

Vergrößerung des  
Teilbereiches mit  
Dorfgebieten









Pflanz- und Grünflächenkonzept 2013



Frei- und Grünflächenkonzept 1999





### Textliche Festsetzungen (nach Informationsveranstaltung am 08.04.2013)

#### Teil A)      Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Nachbarschaftsläden mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe mit erotischem Warensortiment sowie alle Arten von auf sexuellen Inhalt ausgerichteten Einrichtungen und Betriebe unzulässig.
- Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
- In allgemeinen Wohngebieten dürfen Pferde ausschließlich in Ställen gehalten werden.
- Erweiterter Bestandsschutz in allgemeinen Wohngebieten (Dutenhofener Straße 13 B, Schwimmbadweg 12).
- Firsthöhe darf höchstens 12,50 m, die Traufhöhe höchstens 8,00 m betragen
- Abweichende Bauweise: Ist auf dem Grundstück bereits ein Gebäude der Hauptnutzung an einer Grenze vorhanden, darf auch nur an dieser Grenze angebaut werden. (u.a.)
- In den privaten Grünflächen (Eigentümergearten) sind Gebäude bis 30 m<sup>3</sup> umbauter Raum ... zulässig, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt genutzt werden dürfen.
- An der Rheinfelser Straße sind in ..Wohngebieten die Fenster der Schlafräume an der Lärm abgewandten Seite anzuordnen .. oder es sind Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse 2.. einzubauen...
- Die Pflanzflächen sind gärtnerisch anzulegen. ..Gesamtanteil an versiegelten Flächen von 20 % je Grundstück zulässig. .. Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> ein Hochstammobstbaum zu pflanzen. Vorhandene Obstbäume sind anrechenbar.



### **Textliche Festsetzungen** (nach Informationsveranstaltung am 08.04.2013)

#### **Teil B) Bauordnungsrechtliche Gestaltungs-Festsetzungen:**

- Zulässig sind (bei Hauptgebäuden) Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer... Dachneigung von 25° - 55° (alter Teilung).
- Ab 15° Dachneigung nicht glänzende Dachziegel, Dachsteine und Schieferplatten (Reflektionsgrad < 50%) in rotbraun und anthrazit (auch schieferfarben) zulässig.
- Dachgauben und Zwerchhäuser bei mindestens 25° Dach-neigung und bis höchstens 1/3 der Gebäudebreite zulässig. Dachanschnitt muss 3 Dachziegel, mindestens aber 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Abstand zum seitlichen Dachrand min-d. 2,00 m.
- Solaranlagen in Dach-haut integriert oder flach aufliegend. Auf Flachdächern auch aufgeständerte Solaranlagen zulässig (Dachrand-Abstand mindestens 1,50 m).
- Fassaden in hellen Putzfarbtönen verputzt. Zulässig sind auch Fachwerk, Ziegelmauerwerk mit Fugen, Holzverkleidungen und Verschieferungen. Grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Signalgelb, Signalorange, Signalrot, Signalviolett, Signalblau unzulässig.
- Vorgärten sind zu erhalten und zu begrünen. Stellplätze unzulässig.
- Grundstückseinfriedungen als Mauern, Hecken und Holzzäun- en bis max. 1,20 m, seitlich 1,60 m zulässig. Zäune sind durch standortgerechte Laubhecken oder frei wachsende Sträucher zu begrünen. und um mind. 0,30 m von der Grundstücksgrenze einzurücken.
- Innerhalb der Dorfgebiete dürfen maximal 2,50 m hohe Mauern errichtet werden.
- Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen





Die Offenlegung des Planentwurfes wird noch bis zum 28. Mai  
im Stadtplanungsamt durchgeführt.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

bei Rückfragen: Stephan Henrich Tel. 306-2331 oder email: [stephan.henrich@giessen.de](mailto:stephan.henrich@giessen.de)



# Dorferneuerung Lützellinden

Rahmenplan 1999

