

**Begründung zum  
Bebauungsplan  
Nr. LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“**

**03.03.2014**

- Fassung zum Satzungsbeschluss -



**Stadtplanungsamt Gießen**

## Inhaltsverzeichnis

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich.....	6
3.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan.....	6
3.2 Bestehende Bebauungspläne .....	7
3.3 Angrenzende Bebauungspläne .....	9
3.4 Dorferneuerungsplanung .....	10
3.5 Naturräumlicher Bestand und Aussagen des Landschaftsplans.....	13
3.6 Öffentliche Einrichtungen.....	15
3.7 Gewerbebetriebe .....	17
3.8 Landwirtschaftliche Betriebe, Überlagerung mit ausgewiesenen Dorfgebieten .	18
3.9 Baulücken .....	20
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....	20
4.1 Städtebauliche Konzeption .....	20
4.2 Zeichnerische Festsetzungen (Entwurfspläne).....	21
4.3 Art der baulichen Nutzung .....	21
4.4 Maß der baulichen Nutzung.....	24
4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	25
4.6 Äußere Gestaltung .....	25
5. Verkehrliche Erschließung.....	28
6. Ver- und Entsorgung.....	29
6.1 Wasserversorgung .....	29
6.2 Abwasserentsorgung .....	29
6.3 Niederschlagswasser .....	29
6.4 Energieversorgung .....	29
7. Grünflächen.....	29
7.1 Grünordnungskonzept.....	29
7.2 Öffentliche Grünflächen .....	31
7.3 Private Grünflächen .....	31
7.4 Gewässer/Hochwasserschutz .....	31
7.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	31
8. Altlasten.....	32
9. Lärmschutz .....	37
9.1 Sporthalle und Sportplatz .....	38
9.2 Durchgangsstraße (Rheinfelser Straße) .....	39

9.3	Weitere benachbarte Nutzungen .....	40
10.	Naturschutz, Eingriffsregelung .....	40
11.	Verfahren und Zeitplan.....	40
12.	Umsetzung des Bebauungsplanes .....	42
13.	Rechtsgrundlagen .....	43

**Anhang**

Rahmenplanung zur Dorferneuerung (3 Pläne)

## 1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Teilgebiet **NORD** wird umgrenzt durch:  
im Norden den vorhandenen Ortsrand mit der Bebauung südlich Schwimmbadweg, östlich Fröschen Weiher sowie beidseits der Straßen In den Gärten und Dutenhofener Straße (Ostseite),  
im Osten den vorhandenen Ortsrand westlich der K 21 (Hüttenbergstraße) und L 3054 (Rheinfelser Straße) sowie des Friedhofes bis zur Straße Am Faltergraben,  
im Süden die Lindenstraße sowie die Waldstraße und  
im Westen den vorhandenen Ortsrand mit der Bebauung nördlich der Wald- und Lindenstraße sowie westlich der Dutenhofener Straße.

Das Teilgebiet **SÜD** wird umgrenzt durch:  
im Norden die Lindenstraße sowie die Waldstraße,  
im Osten den vorhandenen Ortsrand mit der Bebauung ab Am Faltergraben entlang des Kirchweges und der Hörnsheimer Straße,  
um Süden den Sportplatz und den vorhandenen Ortsrand mit der Bebauung südlich der Berliner Straße und  
im Westen den Hochelheimer Weg und die Bebauung westlich der Falltorstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Lützellinden 11/09 mit seinen Teilbereichen Nord und Süd ist rd. 64 ha groß und umschließt die gesamte mit Wohngebäuden bebaute Ortslage von Lützellinden mit Ausnahme der beiden Baugebiete „Am Langen Strich“ (Misch- und Gewerbegebiet, Gemeinbedarf Feuerwehr) und „Rechtenbacher Hohl“ (Gewerbegebiet, Sondergebiet Autohof), für die rechtswirksame Bebauungspläne aus 2003 bzw. 2005 vorliegen.

Neubaugebiete werden nicht ausgewiesen sondern sind separaten Bebauungsplänen vorbehalten.

Auf die Auflistung der Flurstücke wird aufgrund der Größe des Geltungsbereiches verzichtet. Es wurde der aktuellen Stand des Katasters unterlegt. Dieser muss jedoch nicht in jedem Fall den aktuellen Gebäudebestand umfassen.

## 2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die alten Bebauungspläne, u.a. LÜ 1 „Nördliche und Südliche Ortserweiterung“ (1963) innerhalb des räumlichen Plangeltungsbereiches sind nach fast 50 Jahren hinsichtlich ihrer Festsetzungen überholt. Sehr oft sind Dorfgebiete nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen worden, entstanden sind aber (allgemeine) Wohngebiete nach § 4 BauNVO (z. B. in der Falltorstraße, Taunusstraße, Bitzenstraße oder im Kirchweg). Teilweise wurden auch Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO, wie zwischen Birkenweg und Schwimmbadweg, festgesetzt, aber es ist weitgehend ein (allgemeines) Wohngebiet nach § 4 BauNVO entstanden.

Hierzu hat das Regierungspräsidium Gießen als Obere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 24.11.2011 und Hinweis auf die Anpassungspflicht an den regionalen Raumordnungsplan Mittelhessen gem. § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) eine Aktualisierung der betroffenen Bebauungspläne gefordert. Dadurch soll u.a. auch verhindert werden, dass in einem festgesetzten Gewerbegebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach der alten Baunutzungsverordnung von 1962/68 errichtet werden kann. Eine Anpassungspflicht besteht auch generell zur Vermeidung der Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes, wenn sich die Bebauung wie oben beschrieben anders entwickelt hat, als im Bebauungsplan festgesetzt wurde.

Die Lesbarkeit und eindeutige Zuordnung von Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne bereitet bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben Schwierigkeiten. Für die Verwaltung ist nach einer Neuauflistung des Bebauungsplanes eine schnellere Auskunft möglich. Der Bebauungsplan kann von jedermann im Internet eingesehen werden, wodurch sich manche Anfrage oder ein Behördentermin erübrigt. Das führt auch zu einer Entlastung der Verwaltung.

Ein neuer Bebauungsplan hätte zudem Vorteile insbesondere für Bauwillige, die beispielsweise eine schnelle und kostengünstige Genehmigungsfreistellung nach § 56 Hess. Bauordnung (HBO) für ein Bauvorhaben im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes in Anspruch nehmen könnten. Ein Bebauungsplan erzeugt eine größere Rechtssicherheit beispielsweise auch bezüglich der Grundstücksbewertung oder in nachbarrechtlichen Fragen.

Mit dem Bebauungsplan können auch unerwünschte Entwicklungen ausgeschlossen werden, z. B. Spielotheken, Bordelle, oder ein Übermaß an Werbeanlagen. Insbesondere kann man in der alten Ortslage für den durch denkmalgeschützte Gebäude geprägten Bereich erforderliche gestalterische Vorgaben zur Erhaltung des Ortsbildes formulieren. Zudem kann der neue Bebauungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet oder Mischgebiet) auf die besonderen Nutzungswünsche der Bürgerschaft eingehen, wenn dies innerhalb eines städtebaulich begründbaren Rahmens erfolgt.

Die Festsetzungen im alten Bebauungsplan bestehen regelmäßig lediglich aus der Verkehrsfläche, den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer vorderen, straßenseitigen Baugrenze sowie der Art (Dorf- und Gewerbegebiete, reines Wohngebiet) und dem Maß (Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) der baulichen Nutzung.

Die Zuordnung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt allerdings nicht eindeutig, so dass diese nur für 11 von insgesamt 34 von öffentlichen Verkehrsflächen unterteilte Baugebiets-Blöcke gilt. Für die restlichen Blöcke gilt demnach § 34 BauGB zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich ihrer Nutzungsart und baulichen Ausnutzung. Es handelt sich in diesen Teilbereichen um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“ nach § 30 Abs. 3 BauGB. In den alten Bebauungsplänen wechseln sich Festsetzungen aus „qualifizierten Bebauungspläne“ nach § 30 Abs. 1 und „einfachen Bebauungsplänen“ nach § 30 Abs. 3 BauGB ohne ausreichende Festsetzungen ab, sodass eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gewährleistet ist.

Der neue Bebauungsplan ersetzt die alten Bebauungspläne.

Für den Bereich ohne Bebauungsplan ist § 34 BauGB maßgebend. Hier muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob sich ein neues Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das ist manchmal nur mit einer zeitaufwändigen Ortsbesichtigung möglich, sodass eine kurzfristige Auskunft z. B. am Telefon in diesen Fällen unmöglich ist.

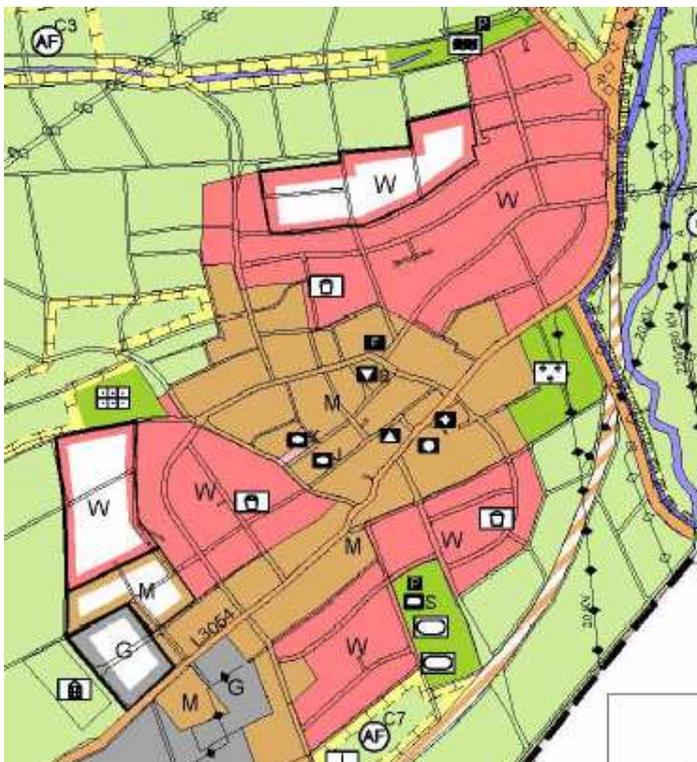
Bei einer Änderung z. B. von Dorfgebiet zu allgemeinem Wohngebiet werden u. a. die Tierhaltung eingeschränkt und die zulässigen Lärmwerte um 5 dB(A) gesenkt. Das kann sich beispielsweise auch auf den Wert der Grundstücke auswirken.

Die Ergebnisse der Dorferneuerung Lützellinden im Zeitraum von 1993 - 2001 sind Orientierung und Zielvorgabe für die dörfliche Entwicklung und Erneuerung. Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (2012) im Rahmen der Verfahrenseinleitung hat der Rahmenplan den Status einer „sonstigen städtebaulichen Planung“ erhalten, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist (informelle Planung).

### **3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

#### **3.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan**

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Vorranggebiet Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen. Das Anpassungsgebot der Bauleitplanung an die Raumordnungs-Ziele gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird somit erfüllt.



Im Gießener Flächennutzungsplan (2000) sind Teile des Plangebietes als gemischte Baufläche oder als Wohnbaufläche, die Grundschule im Süden mit Sportplatz ist als Grünfläche mit Zweckbestimmung dargestellt. Symbolhaft sind Feuerwehr, Spielplatz und weitere Gemeinbedarfsnutzungen gekennzeichnet.

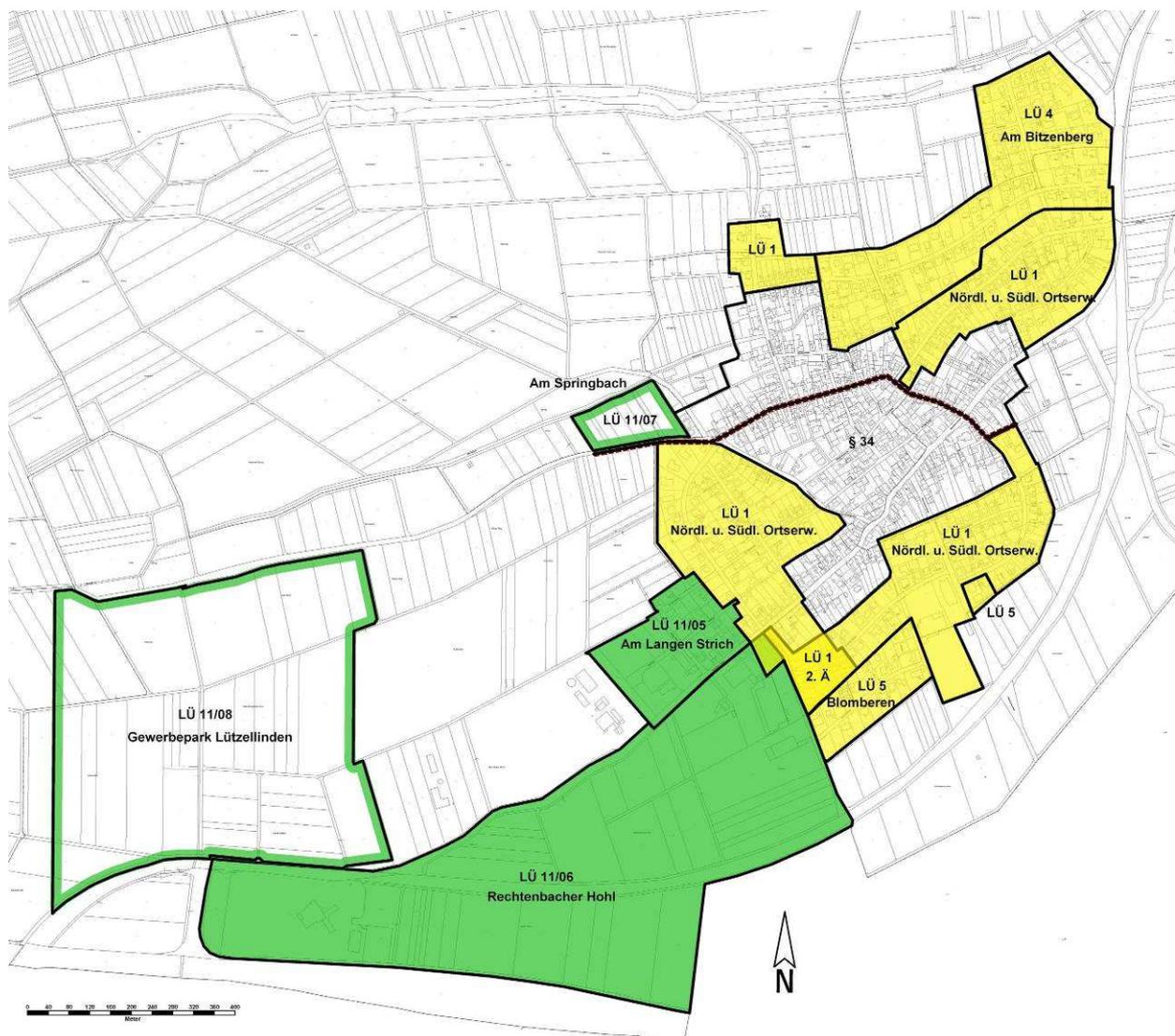
Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer Erweiterung der gemischten Baufläche. Insgesamt ergibt sich ein Flächentausch von ca. 11,7 % (ca. 26% weniger gemischte Baufläche, ca. 2,8% weniger Wohnbaufläche). Es ist davon auszugehen, dass auch gemischte Bauflächen zu etwa 50% wohnbaulich genutzt werden, so dass

der Verlust insgesamt gering ist. Dabei handelt es sich um eine Bestandsfestschreibung, mit der dem Wandel der Nutzungsstruktur des Stadtteils bauplanungsrechtlich Rechnung getragen wird. Die Gesamtentwicklung des Stadtteils wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Grünfläche im Süden des Stadtteils wird im Bebauungsplan teilweise als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Eine Änderung am Grundkonzept der Flächenwidmung als Flächen für Schule, Sport- und Spielplatz ergibt sich daraus nicht.

Aufgrund der geringen Flächenanteile und der am Bestand orientierten Planung ist eine Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

### 3.2 Bestehende Bebauungspläne



#### Übersichtsplan von Lützellinden

<p><b>Gelb</b> Gebiete mit alten Bebauungsplänen</p>	<p><b>grün umrandet</b> Eingeleitete Bebauungsplanverfahren</p>
<p><b>Grün</b> Neuere qualifizierte ungsplan</p>	<p><b>Weiß</b> Bebaute Ortslage ohne Bebauungspläne</p>

Bis Mitte der 70er Jahre war Lützellinden eine selbstständige Gemeinde, die zwischenzeitlich in die Stadt Lahn aufgenommen und nach deren Auflösung in das Stadtgebiet Gießens integriert wurde. Aus dem Zeitraum vor Gründung der Stadt Lahn stammen die alten Bebauungspläne (1963-72).

In dem Übersichtsplan wurden die alten Bebauungspläne gelb hinterlegt. Für den hellen mittleren Teil gibt es keinen Bebauungsplan. Für beide Bereiche (Gelb und Weiß) wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.



Ein Beispiel ist der Bebauungsplan Nr. 1 von 1963, der kaum noch lesbar ist. Die Festsetzungen wie z. B. Dorfgebiet MD oder Gewerbegebiet GE sind überholt, da sich ein Wohngebiet entwickelt hat. In manchen Bereichen fehlen die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung ganz bzw. sind nicht eindeutig zuzuordnen (s.o.).



### 3.4 Dorferneuerungsplanung

Die Planungen für Lützellinden, die im Rahmen der Dorferneuerung von 1993 bis 2001 unter Mitwirkung der Lützellinden Bevölkerung und des Ortsbeirates entstanden sind und abgestimmt wurden, sollen in dem Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden. Hierzu wurde mit der Einleitung der Bebauungsplanaufstellung am 24.05.2012 auch der Städtebauliche Rahmenplan (15.12.1999) als Ergebnis der Dorferneuerungsplanung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 11 BauGB als informelle Planungsgrundlage mit beschlossen.

Bereits im Jahr 1990 wurde in Lützellinden mit der Dorferneuerungsplanung begonnen. Im Jahr 1993 kam die Anerkennung als Förderschwerpunkt durch das Land Hessen. Die Dorferneuerung dauerte 12 Jahre. In dieser Zeit wurde mit ca. 20 Bürger/-innen in einem Arbeitskreis, dem Ortsbeirat und vielen Bewohner/-innen in Initiativgruppen in Lützellinden viel bewegt.

Von 1993 bis Ende 2001 war der Ortskern des Stadtteils Lützellinden ein anerkannter Förderschwerpunkt für die Dorferneuerung und wurde durch das Land Hessen gefördert. Es wurden ca. 75 private Maßnahmen bezuschusst, darunter zahlreiche Wohnraumverbesserungen bzw. neu geschaffene Wohnungen in vormals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden.

Als Folge der Dorfentwicklungsplanung wurden durch die Stadt z.B. eine Grundschule und ein Feuerwehrgerätehaus neu errichtet sowie der Platz am alten Rathaus und der Dorfplatz umgestaltet.



Denkmaltag 1997



Einweihung Dorfplatz 1999

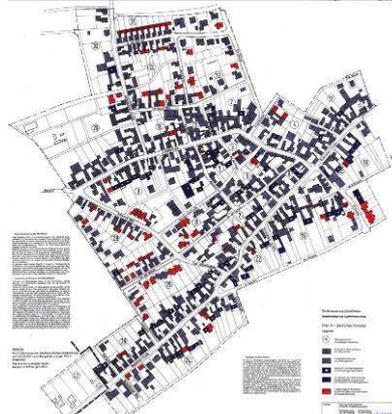


Arbeitskreis Dorferneuerung

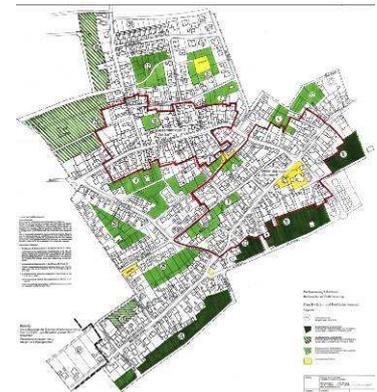
Der Rahmenplan von 1999 zeigt, wie sich Lützellinden entwickeln soll. Das bauliche Konzept kennzeichnet in rot mögliche Neubauten und das Grün- und Freiflächenkonzept markiert grün die Gartengebiete und Grünflächen, die erhalten werden sollen (siehe Anlagen).



Rahmenplan



bauliches Konzept



Grün- + Freiflächenkonzept

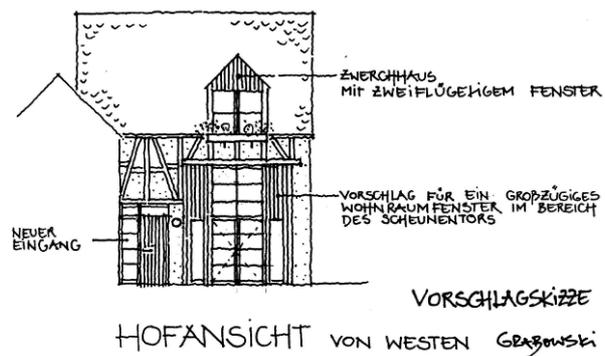
Diese drei Pläne befinden sich in der Anlage zu dieser Begründung.

Außer den ca. 75 privaten Maßnahmen (mit Förderbewilligung) wie Ausbau von zehn Scheunen zu Wohnzwecken oder Sanierung von Fachwerkwohnhäusern im Rahmen der Dorferneuerung wurden insgesamt ca. 200 Beratungsgespräche zwischen Bürgern und Verwaltung bzw. dem beauftragten Architekten geführt.



Kombination von Alt und Neu – ein Beispiel aus der Dorferneuerung in Lützellinden.

Die Maßnahme wurde 2011 in Limburg mit dem **Hessischen Denkmalschutzpreis** ausgezeichnet.



Umbau Scheune zum Wohnhaus – ein Beispiel aus der Dorferneuerung Lützellinden

### 3.5 Naturräumlicher Bestand und Aussagen des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan der Universitätsstadt Gießen (2004) definiert das Plangebiet teilweise als „historisch gewachsene Siedlung“, teilweise als „Siedlungsgebiet jüngerer Zeit“ und bewertet die Lebensraumfunktion als „verarmt“. Er empfiehlt für die Altortslagen:

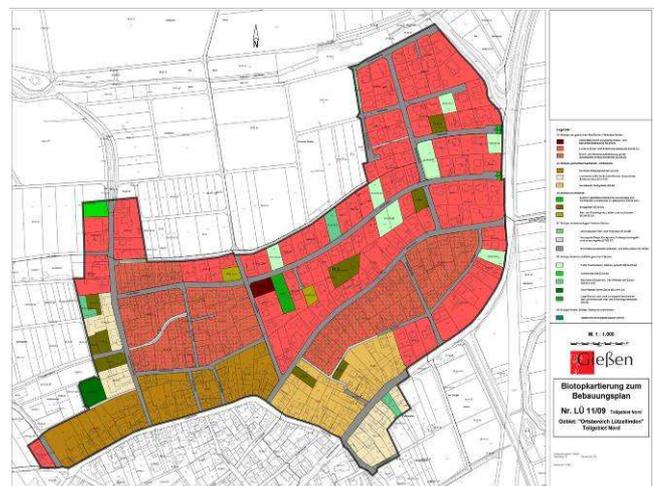
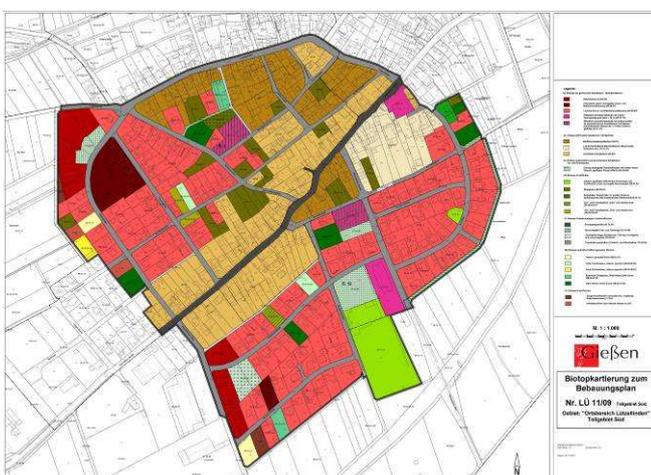
- die Wiederherstellung dörflicher Kleinstrukturen durch Entsiegelung von Straßenrandbereichen
- die Duldung aufkommender Ruderalvegetation und Gebüsche
- die artenschutzgerechte Sanierung von Scheunen und Dachböden
- die Förderung dörflicher Nutzungs- und Gestaltungsformen in Privatgärten insbesondere in Ortsrandlage.

Für die sonstigen Siedlungsgebiete empfiehlt er

- die Erhöhung des Grünflächenanteils
- extensive Pflege öffentlicher Grünflächen
- Entsiegelung von Asphaltflächen
- Förderung von Pflanzung von Laubbäumen und –sträuchern, Fassadenbegrünung und Entsiegelung auf Privatgrundstücken,
- Anpflanzung von Streuobst oder Hecken zur freien Landschaft.

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum „Großlindener Hügelland“, welches den Übergang vom Gießener Lahntal zum Taunus bildet und sich als eine sanft wellige, landwirtschaftlich intensiv genutzte Landschaft präsentiert. Die Böden im Plangebiet sind größtenteils sehr fruchtbare Parabraunerden auf Löß und in den Gärten und Weiderudimenten sicher noch erkennbar. Auf der schmalen Aue des das Plangebiet kreuzenden Springbachs sind Kolluvisole (Abschwemmböden) mit unterschiedlichen Zusammensetzungen zu finden. Der Springbach selbst ist im Plangebiet komplett verrohrt. Ein weiterer Bach, der Zechbach, fließt knapp außerhalb der nördlichen Plangebietsgrenze entlang. Beide Bäche münden in den größeren Kleebach, der ca. 100 bis 200 m östlich des Plangebiets Richtung Norden fließt. Das Lokalklima ist durch die nur dörfliche Bebauung und die großen klimatisch abkühlend wirkenden Freiflächen in der Umgebung nicht vorbelastet.

2009/10 wurde das gesamte Stadtgebiet Gießens kartiert. Die Biotoptypen im Plangebiet sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Abbildungen bieten eine Übersicht.



Biotoptyp	Kennzeichen	Vorkommen	Wert als Lebensraum für Pflanzen und Tiere
im Plangebiet häufige und/oder verbreitete Biotoptypen			
verstädtertes Dorfgebiet 03.04	ehemalige Hofreiten, Nebengebäude größtenteils zum Wohnen genutzt, wenig Garten	entlang der Rheinfelder Straße	gering
dörfliche Siedlungsflächen 03.01	überwiegend Hofreiten, Nebengebäude landwirtschaftlich genutzt oder ungenutzt, zwar hohe Versiegelung, aber viele Siedlungsmöglichkeiten für dörfliche Fauna	Vordorf an der Lindenstraße	hoch
landwirtschaftliche Betriebsflächen 03.01.01	Hofreiten, landwirtschaftlich genutzt, zwar hohe Versiegelung, aber viele Siedlungsmöglichkeiten für dörfliche Fauna	an der Rheinfelder und der Dutenhofener Straße	hoch
lockere Einzel- und Reihenhausbebauung 02.05.02	Einzelhäuser auf großen, i.d.R. intensiv gepflegten und genutzten Gartengrundstücken	weite Teile der neueren Bebauung	gering
lockere Einzel- und Reihenhausbebauung mit begrünten Innenbereichen 02.05.03	Einzelhäuser mit Gartengrundstücken, die zusammenhängende Freiflächen bilden	Teile des nördlichen Lützellinden (Bitzenstraße, Dutenhofener Straße, In den Gärten)	mittel
Durchgangsstraßen, Erschließungsstraßen 07.02.01/09	asphaltiert, lebensfeindlich	gesamtes Dorfgebiet	sehr gering
Nutzgärten 05.06.01	intensiv genutzte Gärten, die aber als Nahrungshabitat für die dörfliche Vogelwelt wichtig sind und in den Obstgehölzen, Holzlagerstätten, kleinen Lauben etc. Rückzugsmöglichkeiten für Kleintiere bieten	zerstreut im gesamten Dorfgebiet, konzentriert im Bereich Schwarze Hohl/ Kolbengraben/An der Schule	hoch
fette Frischwiese, intensiv genutzt 08.02.05.02	Grünland, artenarm, ggf. gedüngt, aber nicht so vielen Störungen ausgesetzt wie Gärten. Wichtiges Nahrungshabitat für Vögel	kleinere Flächen im gesamten, besonders im nördlichen Dorfgebiet	mittel
Biotoptypen geringeren Vorkommens			
Zeilenbebauung 02.03	strukturarme Häuser und Grünflächen	Flächen im Süden an der Hocheheimer Straße und im Westen am Ortsrand Falltorstraße	gering
verdichtete Einzel- und Reihenhausbebauung 02.05.01	durch Verkleinerung der Gärten hohe Störungs- und Pflegeintensität	zwei Flächen im Westen und Süden	gering
öffentliche Gebäude mit hohem Versiegelungsgrad 02.07.01	strukturarme Gebäude und Freiflächen	Schule und ? Rheinfelder Straße	sehr gering
öffentliche Gebäude mit hohem Grünflächenanteil 02.07.03	störungsintensive Nutzung, aber Freiflächen strukturreich mit Rückzugsmöglichkeiten	Hörnshheimer Straße	gering
gering versiegelte Gewerbefläche mit hohem Anteil an intensiv gepflegten Grünflächen 04.02.02	keine störungsintensive Nutzung, aber die hohe Pflegeintensität erschwert die Ansiedlung wildlebender Pflanzen und Tiere	Einzelfläche an der Breslauer Straße	gering
Lagerflächen und stark versiegelte Nutzflächen der Landwirtschaft 08.05	lebensfeindliche Umgebung mit hoher Störungsintensität	2 Flächen	sehr gering
Großparkplatz 07.02.04	lebensfeindlich	3 Flächen im Dorfgebiet	sehr gering
dörfliche Wege, Straßen, Gassen 07.02.07	trotz geringerer Versiegelung kein Wert für Pflanzen und Tiere	kleinere Fußpfade im Siedlungsbereich	sehr gering
intensiv gepflegte Grünanlage 05.05.01	die hohe Pflegeintensität erschwert die Ansiedlung wildlebender Pflanzen und Tiere	? Kirchweg	gering
gehölzreiche städtische Grünanlage, extensiv	strukturreiche und störungsarme Fläche, aber die Lage an der vielbefahrenen Straße	zwei kleine Flächen an der Rheinfelder Straße	mittel

gepflegt 05.01.02G	mindert den Wert		
städtische Schutzpflanzung 09.07	struktureiche und störungsarme Fläche, aber die Lage an der vielbefahrene Straße mindert den Wert	Kleine Fläche an der Rheinfelser Straße	mittel
Scherrasen 08.02.05.04	die hohe Pflegeintensität erschwert die Ansiedlung wildlebender Pflanzen und Tiere	eine Fläche am nördlichen Dorfrand	gering
Sportplatz 06.01.01	hohe Störungsdichte, die hohe Pflegeintensität erschwert die Ansiedlung wildlebender Pflanzen und Tiere	Sportplatz im Süden	sehr gering
Acker 08.01.01	hohe Störungs- und Bearbeitungsintensität	zwei Flächen am Ortsrand	gering
Obstwiesen 08.03.01.02	typische Obstwiesen mit extensiv genutztem Grünland	6 zerstreut liegende Flächen	sehr hoch
bäuerliche Obstgärten, Obstweiden 08.03.01.01	Obstbäume mit intensiv genutzter Unterfläche (Weide)	4 Flächen	hoch
fette Frischweide, intensiv genutzt 08.02.08.02	Grünland, artenarm, ggf. gedüngt, aber nicht so vielen Störungen ausgesetzt wie Gärten. Wichtiges Nahrungshabitat für Vögel	Fläche am westlichen Ortsrand	mittel
arten- und strukturarmer Zier- und Freizeitgarten 05.06.02.02	hohe Störungs- und Bearbeitungsintensität	eine Fläche im Norden	gering
junge Brachflächen 12.02	störungsfreie Fläche, aber durch Sukzession schnellem Wandel unterliegend	zwei Flächen am westlichen und südlichen Ortsrand	hoch
Wiesenbrache/ruderales Wiesen 12.07	Grünland, durch Ruderalarten artenreicher als bewirtschaftetes Grünland.	Fläche am westlichen Ortsrand	hoch

Faunistische Daten liegen nicht vor. Aufgrund des hohen Anteils älterer, landwirtschaftlich geprägter Bausubstanz und der vielen Gärten mit Obstbäumen ist mit einer noch gut ausgeprägten dörflichen Fauna zu rechnen. Dazu gehören auch gefährdete und geschützte Arten wie z.B. Gartenrotschwanz, Mehl- und Rauchschnalben, Zwergfledermäuse oder Schläfer. Auf eine Kartierung der Arten wird verzichtet, da aus der Planung keine zusätzliche Beeinträchtigung der Tierwelt resultiert.

### **3.6 Öffentliche Einrichtungen**

Zur Vorbereitung des Bebauungsplans wurden im Herbst 2011 alle Infrastruktureinrichtungen ermittelt um ggf. Versorgungsdefizite festzustellen. Lützellinden verfügt jedoch über eine recht gute Infrastruktur. Zu prüfen ist lediglich, ob mittelfristig die ärztliche Versorgung bzw. eine Apotheke ergänzt werden können.



- Kindergarten
- 3 Spielplätze
- Grundschule
- Schwimmbad
- Sportplatz
- Sporthalle

- Ev. Kirche
- Ev. Gemeindezentrum
- Ev. Gemeinschaft
- Friedhof
- Dorfplatz
- Feuerwehrgerätehaus
- Flugplatzanlage

### 3.7 Gewerbebetriebe



Es wurden im Herbst 2011 alle Gewerbebetriebe in der bewohnten Ortslage ermittelt um abzuschätzen, ob potenzielle Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe bestehen. Positiv ist, dass die meisten größeren Gewerbebetriebe außerhalb der Wohnbaugebiete angesiedelt sind.

### 3.8 Landwirtschaftliche Betriebe, Überlagerung mit ausgewiesenen Dorfgebieten



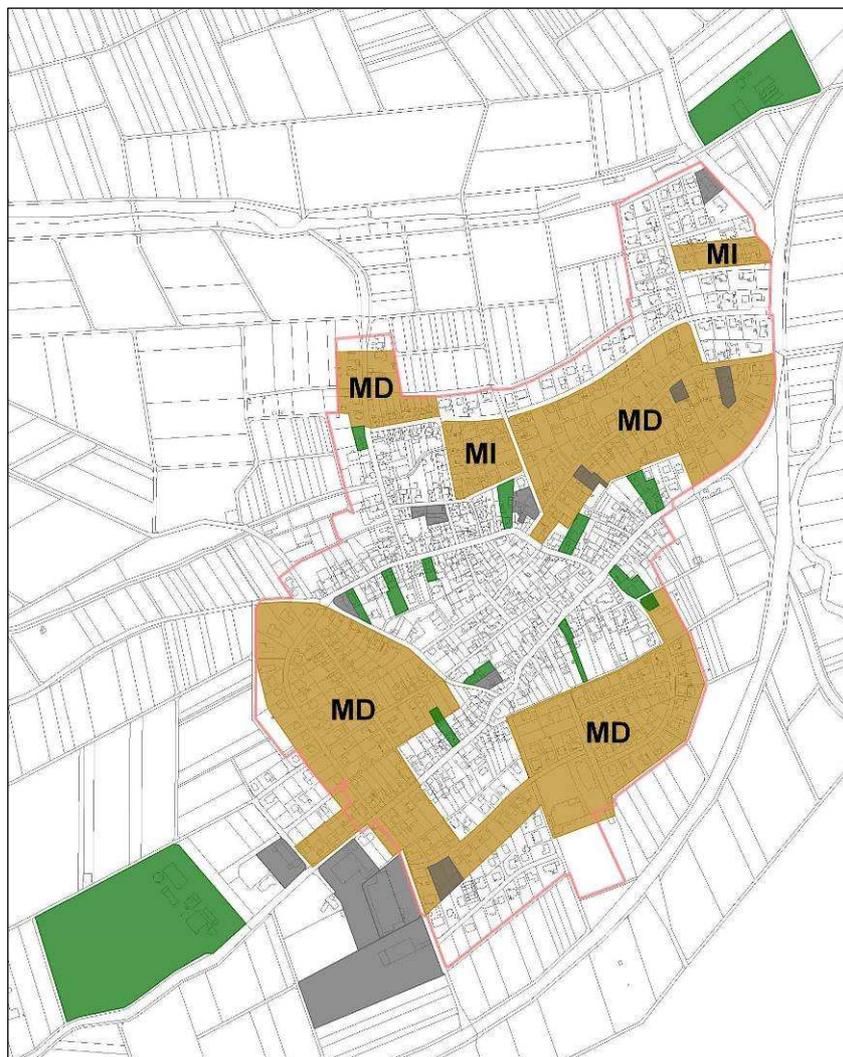
Innerhalb  
der bebauten Ortslage befinden sich:  
2 Haupterwerbslandwirte  
10 Nebenerwerbslandwirte

Im Außenbereich liegen:  
1 Haupterwerbslandwirt  
1 Nebenerwerbslandwirt

Es wurden im Herbst 2011 alle landwirtschaftlichen Betriebe in Lützellinden ermittelt und insbesondere wegen der Betriebsform und -perspektive angefragt. Nach dem Kenntnisstand 10/2011 gibt es noch 3 Haupterwerbslandwirte und eine ganze Reihe von Nebenerwerbslandwirten (11).

Fast alle landwirtschaftlichen Betriebe liegen innerhalb der bebauten Ortslage. Die zwei innerörtlichen Haupterwerbsbetriebe liegen im nördlichen Teil der Rheinfelder Straße. Dort

wird gemäß dem Ergebnis der Bestandsaufnahme ausschließlich Ackerlandbewirtschaftung ohne Viehhaltung betrieben. Dies wirkt sich günstig auf die benachbarte Wohnbebauung aus, da keine besondere Geruchsbelastung zu erwarten ist.



Festgesetzte Dorf- und Mischgebiete in den alten Bebauungsplänen:

**MD** Dorfgebiet

**MI** Mischgebiet

 landwirtschaftliche Betriebe

 Gewerbebetriebe

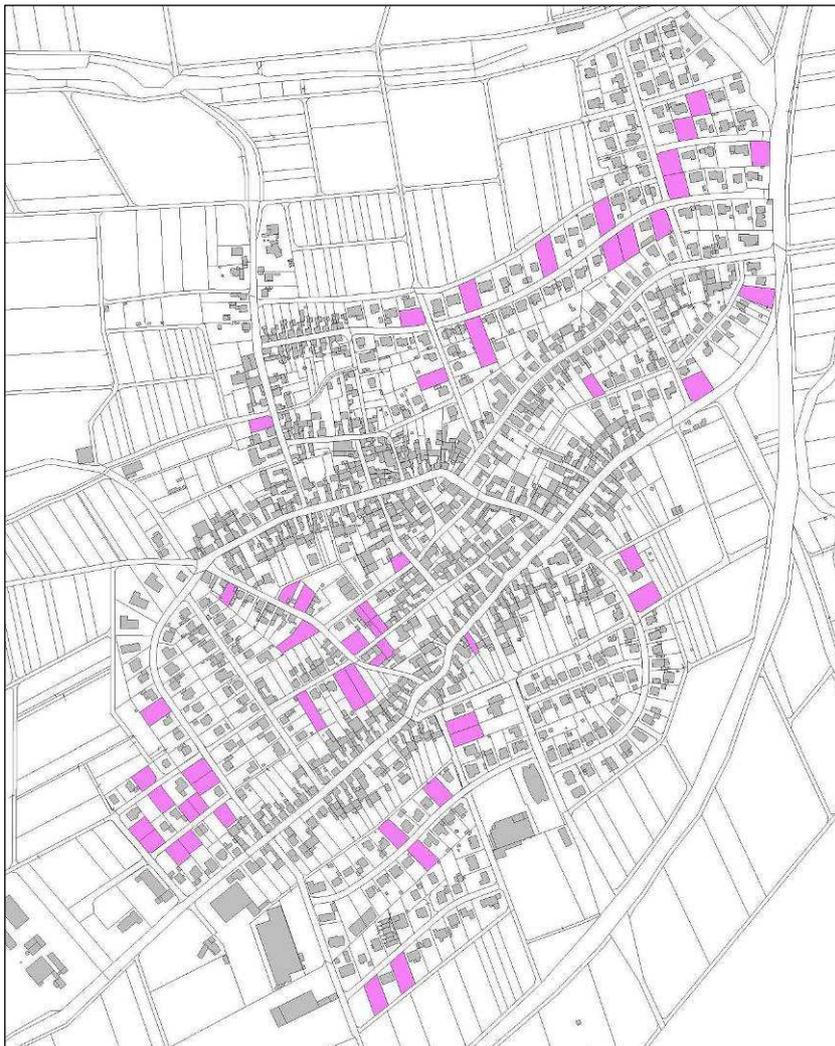
Bei einer Überlagerung der rechtskräftig ausgewiesenen Misch- und Dorfgebiete mit den vorhandenen Gewerbebetrieben und den landwirtschaftlichen Betrieben in dem Bereich des neuen Bebauungsplanes stellt man fest, dass nur wenige Betriebe in dem für sie geeigneten Mischgebiet oder Dorfgebiet liegen. Bei ca. 95 % der ausgewiesenen Dorfgebietsflächen handelt es sich tatsächlich aber um Wohngebiete. Auch für diese Fälle besteht eine Anpassungspflicht durch die Bauleitplanung.

Für den alten Ortskern gibt es keinen Bebauungsplan. Hier erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB nach dem Bestand der näheren maßgebenden Umgebung. Ein neues Vorhaben muss sich einfügen. Das heißt, es muss bei einer Bauanfrage zunächst der Gebietscharakter festgestellt werden, was bei unklarer Sachlage eine Untersuchung des Gebietes zur Folge hat. In derartigen Fällen ist die Aussage in einem Bebauungsplan über die Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung, also beispielsweise Allgemeines Wohngebiet oder Dorfgebiet, hilfreich und spart Zeit und Aufwand bei der Beurteilung von Einzelbauvorhaben.

### **3.9 Baulücken**

Aufgrund der aus dem Gießener Stadtteil seit längerer Zeit vorgetragenen Wünsche nach Neubauf Flächen hat das Stadtplanungsamt eine Übersicht über die unbebauten Grundstücke in der bebauten Ortslage erstellt. Über das ganze Plangebiet sind ca. 50 Baulücken für Wohnbebauung verteilt. Mitgerechnet sind die Neubauf Flächen in dem angrenzenden Bebauungsplan „Am Langen Strich“ in den Straßen Am Steckelchen und Steinhohl (8-9 Baugrundstücke).

In den letzten fünf Jahren (2007 – 2011) wurden ca. 30 Bauanträge gestellt und dazu noch im Vergleich zu anderen Stadtteilen Bauberatungen durchgeführt.



Insgesamt gibt es noch ca. 50 Baulücken für Wohnbebauung, ohne die Gewerbegrundstücke, die i. d. R. außerhalb der bebauten Ortslagen liegen

## **4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes kann bei einer Bestandsüberplanung keinen Entwurfsprinzipien des Städtebaus folgen. Sie berücksichtigt statt dessen insbesondere die prägende Baustruktur des historischen Ortskernes, hier insbesondere

- den Haustyp der Hofreite (i.d.R. mit Hauptwohngebäude, Nebengebäude/n und Scheune, die eine Hof-Situation ausbilden sowie oftmals auch einem rückwärtig gelegenen Nutzgarten,
- eine halboffene Bauweise (einseitige Grenzbebauung) und
- die in großen Teilbereichen aufgrund der teilweise sehr tiefen Baugrundstücke existierende Bebauung in zweiter Reihe.

In Teilbereichen mit klar ablesbaren überbaubaren Grundstücksflächen wird der Bestand an Hauptgebäuden mit einem gewissen Spielraum zur baulichen Erweiterung durch Baugrenzen zur Erhaltung und planungsrechtlichen Absicherung festgesetzt.

Dem in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mehrfach vorgetragenen Wunsch nach maximaler Ausweitung der Dorfgebiete wurde unter Berücksichtigung der Rechtskommentierung (Vermeidung eines „Etikettenschwindels“) sowie der Bestandsanalyse weitgehend Rechnung getragen.

Die Gewerbebetriebe und landwirtschaftlichen (Nebenerwerbs-)Betriebe, die nicht innerhalb eines Dorfgebietes liegen, genießen genehmigungsrechtlichen Bestandschutz und erhalten einen erweiterten planungsrechtlichen Bestandschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauN-VO. Dadurch werden bestimmte vorhandene und in Wohngebieten an sich unzulässige Betriebe als planungsrechtlich zulässig festgesetzt. Sie können auch erweitert werden. Die langfristigen Entwicklungen durch einen Bebauungsplan zielen aber auch in diesen Teilbereichen auf ein allgemeines Wohngebiet mit einem geringeren Störgrad und einer eingeschränkten Nutzungsflexibilität ab.

#### **4.2 Zeichnerische Festsetzungen (Entwurfspläne)**

Wegen der Größe des räumlichen Geltungsbereiches (rd. 65 ha) wurden zur verbesserten Handhabbarkeit des Planwerkes bei gleichzeitiger Lesbarkeit (im Maßstab 1:2000) die 2 Teilpläne „Nord“ und „Süd“ erstellt.

Die Grenze zwischen den Teilplänen wird durch die Lindenstraße mit dem Waldweg als ihre westliche und dem Kirchweg als östliche Verlängerung gebildet.

Die textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise sowie die Begründung zum Bebauungsplan gelten für beide Teilpläne gleichermaßen.

#### **4.3 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan werden alle Gebiete mit gewerblicher oder landwirtschaftlicher Nutzung als Dorfgebiete ausgewiesen. Diese Gebiete liegen im Wesentlichen in der alten Ortslage entlang der Rheinfelder Straße und der Lindenstraße. Hier befinden sich auch die meisten alten Hofreiten, die häufig unter Denkmalschutz stehen. Die vorhandene Bausubstanz mit Scheunen und Nebengebäuden erleichtert neben dem Wohnen die handwerkliche, künstlerische oder landwirtschaftliche Nutzung in den Gebäuden und Freiflächen. Verschiedene gewerbliche und handwerkliche Arbeiten mit einem höheren Störgrad oder Hobbys wie z. B. Pferdehaltung, Hühnerhaltung, Töpferei mit Verkauf, Kunst-

schmiede/Schlosserei, Holzbearbeitung, Käserei sind im Gegensatz zu einem Wohngebiet zulässig. Gegenüber den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Änderungen in der Gebietsfestsetzung, die in erster Linie der bestehenden Nutzung geschuldet sind.

Die zulässigen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten sind in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt.

So soll gemäß § 4 BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) das Wohnen dominieren, wobei auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Damit stehen für Umnutzungen von Nebengebäuden zahlreiche allgemeine Nutzungsperspektiven zur Verfügung. Auf der Grundlage des § 13 BauNVO sind in einem WA-Gebiet auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Im Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“ werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen

- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen, um übermäßige Störungen der Wohnruhe zu vermeiden und die verfügbaren Baulandreserven für die nachgefragte Wohnnutzung an Stelle von anderweitigen Nutzungen mit größerem Flächenbedarf zu sichern. Zudem werden durch die relativ großzügige Ausweisung von Dorfgebieten ausreichend Standorte in der Ortslage auch für derartige dort allgemein zulässigen Nutzungen angeboten.

In einem Dorfgebiet (MD) können gemäß § 5 BauNVO neben dem Wohnen auch insbesondere die Wirtschaftsstellen und zuarbeitende Betriebe für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und u.a. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Anlagen für alle o.g. Zwecke zugelassen werden.

Im Bebauungsplan LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützellinden“ werden die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzungsausschlüsse führen zur Konfliktvermeidung mit der auch im Dorfgebiet ausgeübten Wohnnutzung und entsprechen der Empfehlung des gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeptes (2011). Eine Tankstelle ist im Sondergebiet „Autohof“ vorhanden und aus dem gesamten Stadtteil gut erreichbar.

Aus der Rechtskommentierung werden hier noch einige Beispiele zur Unterscheidung der beiden o.g. Baugebietsarten bezüglich der Tierhaltung aufgeführt. Diese müssten aber in jedem Einzelfall geprüft werden:

In einem Allgemeinen Wohngebiet sind z. B. nur Kleintiere (z. B. Hund, Katze, Kaninchen, Meerschweinchen, Zwerghühner, Ziervögel) zulässig, i.d.R. jedoch keine Pferdehaltung (auch nicht 1 oder 2 Pferde zur Hobbyhaltung) oder z. B. eine Hunde- oder Hühnerzucht.

In einem Dorfgebiet können Pferde, Kühe, Schafe, Schweine, Hühner, Kaninchen oder auch sonstige Gewerbebetriebe wie Schmiede/Schlosserei, Schreinerei, ein Sägewerk, Betriebe zum Verarbeiten von landwirtschaftlichen Erzeugnissen oder ein Gartenbaubetrieb zugelassen werden.

Zur Abgrenzung der Dorfgebiete gegenüber den allgemeinen Wohngebieten wurden einerseits der mehrfach in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung einheitlich vorgetragene Wunsch aus der Bürgerschaft nach maximaler Ausweisung und andererseits die einschlägige Rechtsauslegung berücksichtigt. Im BauGB-Kommentar (Zinkhahn-Bielenberg) zu § 5 BauNVO werden hierzu folgende Argumente und Kriterien vorgetragen:

- zum vom Gesetzgeber mit der BauNVO-Novellierung in 1990 gewünschten Gebietscharakter wird ausgeführt, dass die Festsetzung eines Dorfgebietes auch trotz des Strukturwandels in der Landwirtschaft zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der gegenüber der Wohn- und allgemeinen Gewerbenutzung nur noch deutlich untergeordneten Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe zulässig und das „städttebauliche Übergewicht“ der Landwirtschafts-Funktion als Kriterium dementsprechend nicht mehr erforderlich ist,
- es gilt im Dorfgebiet nach wie vor das „spezifische Rücksichtnahmegebot“ gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO, dass die im Gebiet vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen „auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten „vorrangig Rücksicht zu nehmen“ ist,
- laut Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 19.01.1996 (4 B 7.96, juris) steht die Zunahme der Wohnnutzung in den historischen bäuerlich geprägten Bereichen noch nicht zur Änderung des Gebietscharakters im Widerspruch („Umkippen“ des Gebietscharakters mit bewirkter Funktionslosigkeit der Festsetzung), wenn noch landwirtschaftliche Betriebe das Gebiet prägen.

Insgesamt ist damit festzustellen, dass gegenüber der ursprünglichen Bebauungsplanung aus den 1960er Jahren die Dorfgebiete flächenmäßig abgenommen haben. Auf vielfachen Wunsch wurde jedoch in Gebieten, in denen die bestehenden Nutzungen dies rechtfertigen, einer MD-Ausweisung Vorrang eingeräumt gegenüber einer WA-Festsetzung. Die letztendlich festgesetzten Dorfgebiete stellen insofern den planungsrechtlich maximal möglichen Rahmen dar. Damit stehen in Lützellinden ausreichend Flächen für Entwicklungsmöglichkeiten von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben zur Verfügung. Für bestehende Nutzungen gilt zudem ein Bestandsschutz, der eine Fortführung der Nutzung innerhalb eines bestimmten Rahmens ermöglicht. Dies gilt beispielsweise auch für den WA-Bereich an der Dutenhofener Straße, der trotz der Vielzahl der vorhandenen Nebengebäude Scheunen eine von Wohnen geprägte Nutzung und gleichzeitig keine speziellen Nutzungsperspektiven im Hinblick auf die Land- oder Forstwirtschaft aufzeigt.

Das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2011) enthält keine Aussagen zur Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes, insbesondere Lebensmittel, für den Stadtteil Lützellinden.

Die nächst gelegenen diesbezüglichen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Kleinlinden/Heerweg und in Hüttenberg/Rechtenbach.

Mit der vom Regierungspräsidium mit Hinweis auf die landesplanerischen Vorgaben angestoßenen Bebauungsplanung wird die Baunutzungsverordnung von 1990 zur Anwendung kommen, die für den Stadtteil und die zur Festsetzung vorgesehenen Baugebiete eine Beschränkung der Zulässigkeit und Größenordnung für Einzelhandelsbetriebe bewirken wird.

Als konkretisierende Festsetzungen enthält der Bebauungsplan

- a) die Beschränkung von im gesamten Plangeltungsbereich zulässigen Einzelhandelsbetrieben auf Nachbarschaftsläden mit maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gemäß der Definition des hessischen Einzelhandelserlasses sowie
- b) den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit erotischen Warensortiment und in diesem Zusammenhang auch den Ausschluss aller sonstigen Einrichtungen und Anlagen mit sexuellen Dienstleistungen (Bordelle, Peep-Shows, einschlägige Videotheken o.ä.).

Somit wird ein städtebaulich verträgliches Einzelhandels- und Dienstleistungskonzept für Lützellinden umgesetzt, das die längerfristige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes vor Ort sichert und gleichzeitig Konflikte mit Einrichtungen, die dem dörflichen Charakter widersprechen, verhindert.

In dem neuen Bebauungsplan wurden Festsetzungen aus den alten Bebauungsplan zu

- Verkehrsflächen,
- Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Zahl der Vollgeschosse,
- Baugrenzen und
- der Art der baulichen Nutzung,

soweit es dem Bestand im Herbst 2011 entspricht, übernommen.

Lediglich im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Lindenstraße 29-45 wird durch die Festsetzung einer Erweiterung der Verkehrsfläche des vorhandenen Feldweges auf 5,50 m Breite die Möglichkeit einer ausschließlich privat und mit Zustimmung und Finanzierung durch alle betroffenen Eigentümer zu realisierenden Grundstücksneuordnung und Bebauung mit drei weiteren Ein- oder Zweifamilienhäusern geschaffen.

Bei der überbaubaren Grundstücksfläche wurden die im Bebauungsplan Nr. 1 nur strassenseitig festgesetzten Baugrenzen durch eine rückwärtige Baugrenze ergänzt, um die städtebauliche Ordnung zu verbessern. Dabei wurden die Baufenster, das heißt die jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen, großzügig bemessen.

#### **4.4 Maß der baulichen Nutzung**

In der alten Ortslage (Rheinfelser Straße und Lindenstraße) wurde wegen der heterogenen Bebauung nur die Art der Nutzung vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung mit Baugrenzen, Baulinien, überbaubaren Grundstücksflächen und Gebäudehöhen lässt sich bei der kleinteiligen aber sehr dichten Bebauung mit zum großen Teil Hofstrukturen (Scheune, Wohnhaus, Nebengebäude und Garten und oft auch halboffener Bebauung,

d. h. mit teilweise einseitiger „Grenzbebauung“ mit Traufgasse) nicht sinnvoll strukturiert festsetzen. In diesen Bereichen haben sich die Festsetzungen an der Rahmenplanung aus der Dorferneuerung (1999) orientiert und die Freiflächen (rückwärtige Hausgärten) von den bebaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Zu beachten ist das Gleichgewicht von Bebauung und Freiflächen. Die vorhandenen Hofstrukturen haben eine sehr dichte und kompakte Bebauung. Um ein Gleichgewicht zur Bebauung zu erhalten, sollen die vorhandenen Gartengebiete weitgehend unbebaut bleiben, da sie typische Bestandteile der Ortskernstruktur von Lützellinden sind. Darüber hinaus bilden sie für Natur und Kleinklima wertvolle und ausgleichende Räume.

In dem überwiegenden Restbereich des neuen Bebauungsplanes wurden die Festsetzungen aus den alten Bebauungsplänen zu den Grund- und Geschossflächenzahlen sowie der Zahl der Vollgeschosse, soweit es mit dem Bestand 2011 vereinbar war, übernommen.

#### **4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise ist die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Die Bauweise betrifft nur Gebäude der Hauptnutzung. Die Hessische Bauordnung (HBO) enthält ausreichend Regelungen über Abstände und Abstandsflächen, so dass weitere Regelungen zur Bauweise nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Situation vor Ort stellt sich als sehr heterogen dar. Zudem sind für die Beurteilung von Bauvorhaben in der baugenehmigungsrechtlichen Praxis die Regelungen der HBO ausreichend.

Der Bebauungsplan setzt für einzelne Bereiche Baugrenzen zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche fest. Im Regelfall orientieren sich die Festsetzungen am Bestand und ermöglichen zudem in einem städtebaulich verträglichen Rahmen bauliche Erweiterungen.

#### **4.6 Äußere Gestaltung**

Zur Vermeidung von gestalterischem „Wildwuchs“ soll der zugelassene Formen- und Farbkanon eingeschränkt werden. Insbesondere wegen der vorhandenen Bebauung mit Hofreiten und einer Vielzahl von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden und Anlagen, sollen die vorhandenen Gestaltungselemente aufgenommen werden um eine gewisse städtebauliche und gestalterische Ordnung zu gewährleisten.

#### **Dachform**

Das Bestreben, für eine gewisse Einheitlichkeit der Dachlandschaft zu sorgen, ist ein vom Gesetz anerkanntes Ziel. Dennoch müssen Gestaltungssatzungen nicht nur auf sachgerechten Erwägungen beruhen, sondern auch eine angemessene Abwägung der privaten Interessen der Grundstückseigentümer und der Belange der Allgemeinheit erkennen lassen, da auch die Ordnung der Baugestaltung durch Inhalt und Schranken des Eigentums i. S. d. Art 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmt wird.

Die typische Dachform in der alten Ortslage ist das Satteldach, bei Nebengebäuden und Anbauten das Pultdach. Besonders in den 70er- und 80er-Jahren waren bei eingeschossigen Gebäuden Walmdächer, bei einem ausgebauten Dachgeschoss Krüppelwalmdächer und auch versetzte Pultdachformen beliebt. Diese Dachformen bleiben im Sinne einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange auch zukünftig zulässig. Ausgeschlossen werden somit Sonderdachformen wie z. B. Faltdächer, Sheddächer, Tonnendächer, Zeldächer und Mansarddächer.

Die wieder in Mode gekommenen Flachdächer sollen nur bei untergeordneten Anbauten, Nebengebäuden, Garagen und bei Dachterrassen zugelassen werden.

### **Dachneigung**

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit 25° - 55° Dachneigung (alter Teilung, d.h. in Grad als Maßeinheit). Das entspricht weitgehend der vorhandenen Bebauung sowohl in der alten Ortslage mit i.d.R. steileren Dächern und der Bebauung seit den siebziger Jahren mit flacheren Dachneigungen auf breiteren Gebäuden. Die wenigen vorhandenen Flachdächer genießen Bestandsschutz. Sie können aber auch nachträglich ein geneigtes Dach erhalten.

### **Dachfarbe**

Auch die zulässigen Dachfarben orientieren sich weitgehend am Bestand. Sehr viele Dächer in der vorhandenen alten Ortslage haben eine rotbraune Dacheindeckung aus Tonziegeln oder ein geschiefertes Dach. Bei der Ortserweiterung ab den sechziger Jahren kamen als Dacheindeckung Betonsteine (Frankfurter Pfanne) oder Wellplatten in dunklen Farbtönen (Anthrazit) dazu. Diese Farben prägen das Ortsbild.

Deshalb sind Modefarben wie z. B. Hellblau, Flaschengrün, Violett oder Hellgrau unzulässig.

### **Firsthöhe**

Die Festsetzung der Firsthöhe ist erforderlich, um bei der Bandbreite der zulässigen Dachneigung (25° bis 55°) bei sehr unterschiedlich tiefen Gebäuden zu große Höhenunterschiede der Gebäude zu vermeiden. Die festgesetzte Gebäudehöhe berücksichtigt den Bestand der Bebauung. Die schmalen älteren Fachwerkhäuser mit sehr steilen Dächern und hohen Sockeln erreichen schon eine Höhe von rd. 12,00 m. Sehr breite Gebäude mit steilen Dachneigungen könnten deutlich höher werden und dann aus der vorhandenen Dachlandschaft deutlich herausragen. Das soll aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen verhindert werden.

### **Traufhöhe**

Auch die Traufhöhe ist ein städtebauliches Einfügungskriterium. Damit sich Neubauten oder Umbauten in die nähere Umgebung (mit oder ohne Bebauungsplan) einfügen, wird ein gewisser „Rahmen“ vorgegeben. Das war auch bisher in den Gebieten ohne Bebauungsplan so. Ein neues Bauvorhaben musste sich bisher und auch zukünftig in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

### **Drempelhöhe**

Die Drempehöhe wird auf 1,00 m beschränkt. Dadurch wird ein Dachgeschossausbau auch bei flacheren Dächern ermöglicht, ohne dass hohe Wandscheiben über den Fenstern des darunter liegenden Geschosses entstehen, die gestalterisch sehr unbefriedigend aussehen können.

### **Dacheindeckung**

Glänzende Dachziegel und -steine werden ausgeschlossen, da sie je nach Sonnenstand zu erheblichen Blendwirkungen auch für weiter entfernte Nachbarn führen können. Entsprechende Beschwerden werden immer wieder von Anliegern vorgetragen. Deshalb werden auch glasierte bzw. glänzende Dachmaterialien mit einem Reflektionsgrad > 50% ausgeschlossen. Schiefereindeckungen sind als historisches Material zulässig.

Aus Kostengründen werden für untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude Blecheindeckungen, Folien, Pappschindeln und Dachpappe zugelassen.

### **Dachaufbauten**

Gauben und Zwerchhäuser müssen geneigte Dächer haben, da sie besser zu dem Hauptdach mit geneigten Dachflächen passen. Dachaufbauten dürfen das Dach nicht dominieren. Deshalb dürfen sie max. ein Drittel des Gebäudes breit sein. Damit sie nicht verunstaltend wirken muss der Abstand vom Dachrand (Ortgang) mindestens 2,00 m betragen.

Der Dachanschnitt von Gauben muss mindestens 3 Dachziegel-Breiten oder 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen, damit die gestalterische Unterordnung des Dachaufbaus gegenüber dem Hauptdach betont wird.

### **Dachflächenfenster**

Dachflächenfenster sollen max. 1,00 m<sup>2</sup> pro Fenster groß sein, damit sie sich bei den relativ kleinen Dachflächen in der alten Ortslage besser einfügen. Aus dem gleichen Grund ist ihre Gesamtfläche auf max. 10% der jeweiligen Dachfläche beschränkt.

### **Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Solaranlagen)**

Solaranlagen sind aus gestalterischen Gründen in die Dachhaut zu integriert oder flach aufgelegt zu montieren, damit sie nicht als gestalterisch störend in Erscheinung treten und das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Aufständereien von Solaranlagen sind nur auf Flachdächern zulässig. Sie müssen dann einen Abstand von mindesten 1,50 m von jedem Dachrand haben und dürfen höchstens 1,00 m hoch sein.

### **Dachbegrünung**

Eine Dachbegrünung ist grundsätzlich auch aus lokalklimatischen Gründen wünschenswert und auch ohne explizite Festsetzung zulässig. Insbesondere im dicht bebauten Ortskern können somit von mit flach geneigten und begrünten Dächern positive Wirkungen für das Wohnumfeld und die Artenvielfalt ausgehen.

### **Fassade**

Fassaden müssen verputzt werden, wenn es sich nicht um Holzverkleidungen, Ziegelsichtmauerwerk, Verschieferungen oder Fachwerk handelt. Bei Fachwerk sind die soge-

nannten „Gefache“ zu verputzen. Es sind nur helle Putzfarbtöne zulässig, damit sie sich in das vorhandene Ortsbild einzufügen.

Grelle Fassadenfarben in Anlehnung an z.B. folgende RAL-Farbtöne Nrn.

- 1003 „Signalgelb“,
- 2010 „Signalorange“,
- 3001 „Signalrot“,
- 4008 „Signalviolett“ und
- 5005 „Signalblau“

sind aus Ortsbild-Gründen unzulässig.

Die festgesetzten Gestaltungsanforderungen tragen dazu bei, ein homogenes Ortsbild in Lützellinden zu erhalten. Durch die Verwendung von festgesetzten Farbspektren in den Fassadenteilen und Sonderelementen wird trotz der unterschiedlichen Bautypologien ein einheitliches Erscheinungsbild erzeugt, das einen großen Identifikations- und Wiedererkennungswert hat.

### **Einfriedung**

Insbesondere wegen der teilweise sogar denkmalgeschützten Bausubstanz werden die Höhen und Materialien von Einfriedungen vorgeschrieben. Bei den Höhenbegrenzungen wurde sich am Bestand orientiert. Mit senkrecht gelatteten Holzzäunen, Stabgitter- und Maschendrahtzäunen oder auch Hecken werden ortsübliche Materialien zugelassen.

### **Standflächen für Wertstoffbehälter**

Die Standflächen von Wertstoffbehältern müssen gegen Einblicke abgeschirmt werden. Am besten werden sie in Gebäude integriert oder durch Bauteile oder Hecken abgeschirmt.

### **Werbeanlagen**

Insbesondere in alten Ortslagen mit hohem Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden, soll die Anzahl, Größe und Ausgestaltung von Werbeanlagen eingeschränkt werden. Werbeanlagen müssen daher die entsprechenden Festsetzungen der Gestaltungssatzung des Bebauungsplans einhalten.

## **5. Verkehrliche Erschließung**

Das Angebot im öffentlichen Personennahverkehr, für den Fuß- und Radverkehr sowie das öffentliche Straßennetz wird durch die Überplanung des Stadtteils nicht verändert.

Die Anzahl und die Lage der Bushaltestellen kann im Einzelfall geändert und angepasst werden, ist aber nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Durch den Bebauungsplan wird östlich der Straße „Schwarze Hohl“, zwischen der Lindenstraße und der Weingartenstraße der Ausbau eines Weges vorbereitet. Die Anliegerstraße soll zukünftig die Erschließung mehrerer, derzeit nicht bebauter Flurstücke ermöglichen. Bodenordnende Maßnahmen sind seitens der Stadt Gießen derzeit nicht geplant.

Es wird davon ausgegangen, dass die betroffenen Grundstückseigentümer selbst aktiv werden, sich abstimmen und den Ausbau der Straße als Privatstraße realisieren.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser ist vorhanden und gewährleistet.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers ist gesichert.

Sie wird aber z. Z. überplant, um gelegentliche Engpässe zu beseitigen. Teilweise sollen Kanäle, die durch Privatgärten geführt werden, aufgegeben bzw. bei sowieso geplanten Straßenerneuerungsmaßnahmen, in die Straßenparzelle verlegt werden. Nähere Auskünfte hierzu kann nur die entsprechende Fachdienststelle der Mittelhessischen Wasserbetriebe (MWB) geben.

Zur Sicherung der vorhandenen Kanäle auf Privatgrundstücken (Springbachverrohrung, Abwasserkanäle) werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zwischen Sonnenweg und Rheinfelder Straße eingetragen. Die Breite beträgt 4,0 m, im Regelfall also beiderseits der Kanalachse 2,0 m. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude und der ausgewiesenen Baufenster kann sich eine abschnittsweise Verschiebung in Bezug auf die mittige Ausrichtung ergeben.

### **6.3 Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser kann teilweise bei Starkregenereignissen (100-jähriges Regenereignis) zu Überflutungen von tiefer liegenden Grundstücken führen. Deshalb wurden die voraussichtlich betroffenen privaten Grundstücke nach entsprechenden Hinweisen der Mittelhessischen Wasserbetriebe (MWB) im Bebauungsplan gekennzeichnet und textlich aufgeführt. Der Kennzeichnung liegt eine GIS-gestützte Analyse der Wasserfließwege bei Starkregenereignissen zugrunde.

### **6.4 Energieversorgung**

Die Versorgung mit Strom und Gas ist vorhanden und gewährleistet.

## **7. Grünflächen**

### **7.1 Grünordnungskonzept**

Grundlage ist der Bestand und das Grün- und Freiflächenkonzept der Dorferneuerung Lützellinden aus dem Jahr 2000/2002, das die Stadtverordnetenversammlung mit dem Aufstellungsbeschluss am 24. Mai 2012 als im Bebauungsplanaufstellungsverfahren „zu berücksichtigen“ beschlossen hat.

Zum Freiflächen- und Grünordnungskonzept innerhalb des Bebauungsplanes wurden die Zielvorstellungen und Ausweisungsempfehlungen der Rahmenplanung (Plan B: Grün- und

Freiflächenkonzept 1999) mit den städtebaulichen Zielvorstellungen und teilweise vorge-tragenen Anregungen aus der Bewohnerschaft abgeglichen.

Im Bebauungsplan werden die in der Rahmenplanung zur Erhaltung und Entwicklung empfohlenen Garten- und Grünflächen in der Wertigkeits-Rangfolge

- a) zur Erhaltung der Streuobstwiesen und Nutzgärten, die den südöstlichen Altortsrand bilden,
- b) zur Erhaltung zusammenhängender Gartengebiete am nordwestlichen Ortsrand,
- c) zur Erhaltung schützenswerter größerer zusammenhängender Gartengebiete innerhalb und am Rand von Baublöcken sowie
- d) kleinerer Gartengebiete in Baublöcken

regelmäßig als Flächen mit Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB innerhalb von nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Abgrenzung dieser Pflanzbindungsflächen berücksichtigt die bauliche Entwicklung seit der Bestandsaufnahme der Dorferneuerung sowie den Grünbestand gemäß Luftbildauswertung aus dem Jahr 2010.

Der Vorteil einer derartigen Festsetzung für die Eigentümer, gegenüber der Festsetzung beispielsweise von privaten Grünflächen, ist die verbleibende vollständige Anrechnungsmöglichkeit der gesamten Grundstücksfläche bei der Ermittlung der Grund- und Geschossfläche.

Ausnahmsweise werden eigenständige Parzellen ohne die o.g. Anrechnungsmöglichkeit und sonstige bauliche Verwendungsmöglichkeit auch als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eigentümergarten festgesetzt.

Für diese beiden Flächenarten werden

- ein maximal zulässiger Versiegelungs- und Überbauungsanteil z.B. mit einer Gartenhütte (Pflanzbindung: 20 %, Grünflächen: 15%),
  - Nutzungs- und Bepflanzungsvorgaben sowie
  - die Unzulässigkeit zur Unterbringung von PKW-Stellplätzen
- festgesetzt.

Zur Begründung der Festsetzungen für das Freiflächen- und Grünordnungskonzept führt der Rahmenplan zur Dorferneuerung u.a. aus, dass

- dies zu einem Gleichgewicht zwischen Bebauung und Freiflächen (im gesamtörtlichen Zusammenhang und unter Berücksichtigung der weitgehend zur landwirtschaftlichen Nutzung ausgeräumten Feldflur) führen soll,
- damit die Erhaltung der Hofstrukturen bei gleichzeitiger Befürwortung der dichten und kompakten Bauweise im Ortskern unterstützt wird,
- die ausreichende Durchgrünung des Siedlungskörpers für die zukünftige Wohn- und Lebensqualität in Lützellinden sicher stellt,
- typische Bestandteile der Ortskernstruktur erhalten werden können und
- für die Siedlungsökologie (Natur und Kleinklima) wertvolle und ausgleichende Räume erhalten bleiben.

Bei den Pflanzbindungsflächen südlich der Rheinfelser Straße wird darüber hinaus der auch im Zusammenhang mit den nach Denkmalrecht geschützten Gesamtanlagen erhaltenswerte Gesamteindruck der Gärten im Kontext mit den vor- und zurückspringenden Scheunenreihen berücksichtigt.

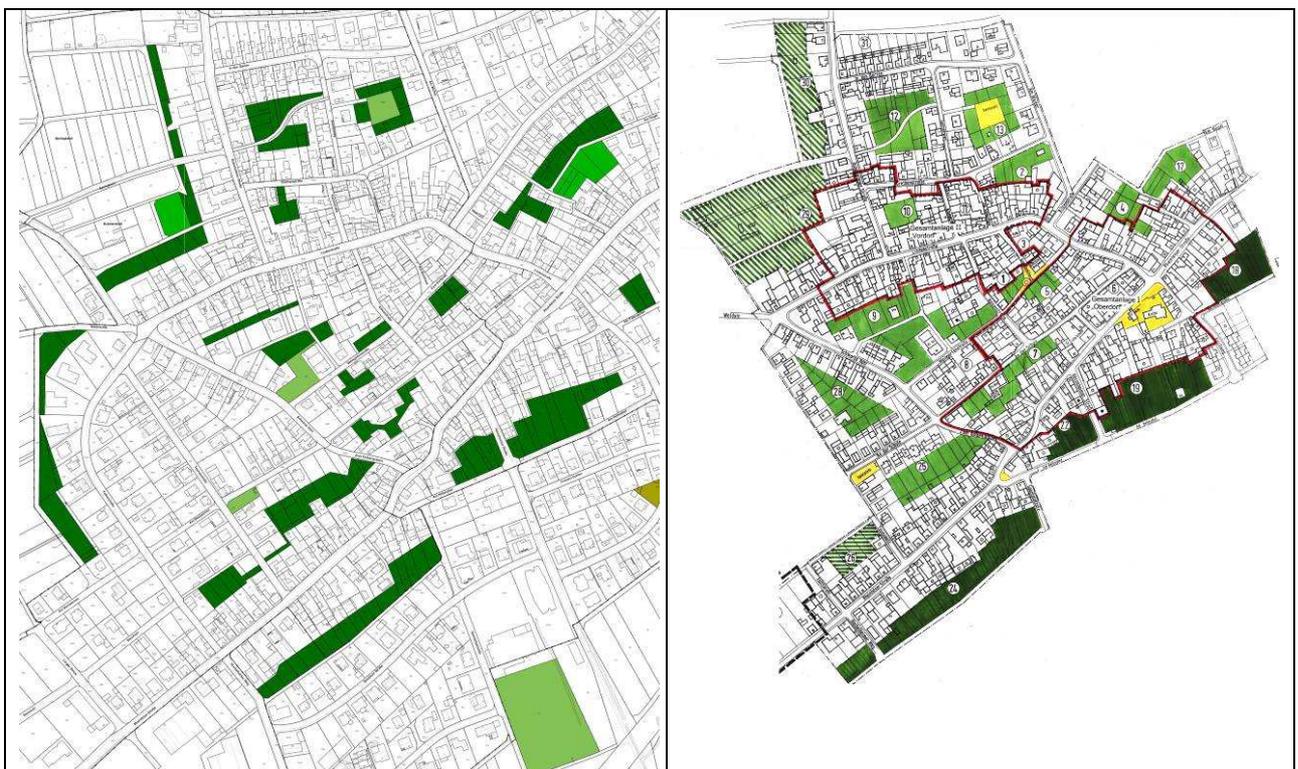
In den folgenden Abbildungen wird das Konzept der Grün- und Pflanzbindungsflächen mit dem Fachplan B zur Dorferneuerungs-Rahmenplanung (1999) gegenüber gestellt, um die Zielerreichung unter Berücksichtigung der seitherigen (baulichen) Entwicklung darzustellen.

## **7.2 Öffentliche Grünflächen**

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen übernimmt den in städtischem Eigentum befindlichen Nutzungsbestand der Spielplätze, Parkanlagen (am Kindergarten) und des Sportplatzes unverändert.

## **7.3 Private Grünflächen**

Hierzu siehe oben.



Darstellung der festgesetzten Grün- und Pflanzbindungsflächen

## **7.4 Gewässer/Hochwasserschutz**

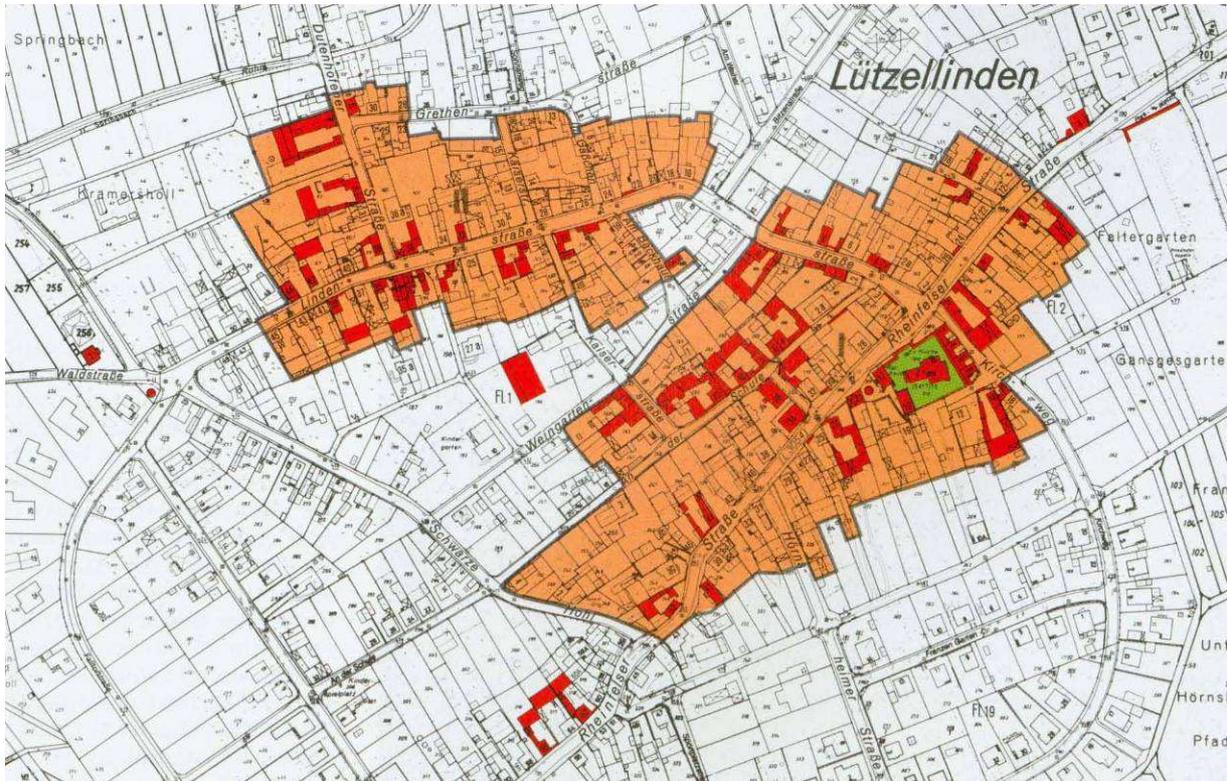
Oberirdische Gewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Im nördlichen Teil verläuft der verrohrte Springbach. Maßgebend hierfür zuständig sind die Mittelhessischen Wasserbetriebe (siehe auch Kapitel 6.3).

## **7.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Eine herausragende Besonderheit von Lützellinden sind die vielen Denkmäler (75, Rot gekennzeichnet) die selbstverständlich bei der Dorferneuerung berücksichtigt wurden. Bei den Rosa unterlegten Flächen handelt es sich um die denkmalgeschützten Gesamtanlagen I und II. Diese Denkmäler werden auch in den (neuen) Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Durch die Aufnahme in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Hessen wurden bereits in den neunziger Jahren die Weichen für eine Dorferneuerung gestellt. In dem alten Dorf-

kern gibt es eine ganze Reihe von denkmalgeschützten Einzelbauwerken (Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG)) und die denkmalschutzwürdige Gesamtanlagen (Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 HDSchG) zu berücksichtigen. Die oben genannten gestalterischen Festsetzungen sind erforderlich, um ein harmonisches Miteinander zu gewährleisten. Deshalb wurden nur bestimmte Dachfarben, der Ausschluss von glänzendem, stark reflektierendem Dachmaterial, eine steile Dachneigung, die zulässige Größe und Gestaltung von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchhäuser), bestimmte Dachformen (Satteldächer, Pultdächer), besonderes Material der Einfriedungen (z. B. Holz, Mauern, Hecken), die Größe von Werbeanlagen, der Ausschluss von Pylonen, die Abschirmung von Mülltonnenstellplätzen gegen Einblicke, die Anordnung von Solaranlagen auf Dächern u. a. in den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.



Kartenausschnitt aus der Denkmaltopographie des Landes Hessen, Gießen

Ein Planungsziel ist es, die traditionellen Hofstrukturen im alten Ortskern zu erhalten und geeigneten Nutzungen zuzuführen. Es könnten „Wohngehöfte“ entstehen oder auch noch landwirtschaftliche, handwerkliche Nutzungen ermöglicht werden oder die Nutzung der Nebengebäude als Garagen und Abstellräume.

## 8. Altlasten

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes sind im Altflächenkataster des Landes Hessen folgende Grundstücke erfasst:

Adresse	Aktenzeichen	altlastenrelevante Nutzung
Bitzenstraße 44	531.005.110-000.034	Durchführung von Sattlerarbeiten
Bitzenstraße 31	531.005.110-000.033	Herstellung elektrischer Schaltanlagen und Geräte
Kleebergstraße 1	531.005.110-000.038	Maler- und Weißbindergeschäft
Dutenhofener Straße 10 – 12	531.005.110-000.035	Maler- und Weißbindergeschäft
In den Gärten 8	531.005.110-000.037	Herstellung und Vertrieb von Drehteilen
Zum Kolbengraben 10	531.005.110-000.042	Modellbaubetrieb
Rheinfelser Straße 52	531.005.110-000.039	Spenglerarbeiten

Anlässlich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes LÜ 11/09 „Ortsbereich Lützelinden“ wurden für diese Flächen die archivierten Akten des Bauordnungsamtes durchgesehen. Weiterhin wurden die Grundstücke im Rahmen eines Ortstermins am 29.05.2012 auf ihre Altlastenrelevanz überprüft.

Das Grundstück **Bitzenstraße 44** ist im Altlastenkataster des Landes Hessen unter dem Aktenzeichen 531.005.110-000.034 erfasst. Danach wurden hier von 1930 bis 1984 Sattlerarbeiten durchgeführt. Seitens des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) wird diese Nutzung der Branchenklasse 2 zugeordnet. Dies bedeutet, dass die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung als ‚gering‘ eingeschätzt wird. Wie im Rahmen der jetzt durchgeführten Aktenauswertung festgestellt wurde, handelt es sich seit 1992 um ein reines Wohngrundstück, das Wirtschaftsgebäude der ehemaligen Hofreite war vorher Stall und Scheune. Ein Hinweis auf eine Sattlerei ist in den Bauakten nicht zu finden. Offenbar wurden die Sattlerarbeiten im „Nebenerwerb“ in nicht altlastenrelevantem Umfang durchgeführt. Dies wurde auch im Rahmen eines Ortstermins bestätigt.

Auf dem Grundstück **Bitzenstraße 31** (Az.: 531.005.110-000.033) wurden gemäß Altlastenkataster des Landes Hessen von 1982 bis 1985 elektrische Schaltanlagen und Geräte hergestellt. Die Branche „Elektrotechnische Erzeugnisse verschiedener Art, Herstellung“ wird seitens des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) der Branchenklasse 4 zugeordnet. Danach wird die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung als ‚hoch‘ eingeschätzt.

Bauakten für die auf diesem Grundstück stehenden Gebäude gibt es nicht. Jedoch handelt es sich gemäß Ortstermin um ein reines Wohngebäude mit Nebengebäude (Garage mit ausgebautem Dachgeschoss). Wegen der nicht vorhandenen Räumlichkeiten für die registrierte Nutzung sowie der geringen zeitlichen Dauer des angemeldeten Gewerbes wird eine Altlastenrelevanz ausgeschlossen. Eine weitere altlastenrechtliche Behandlung oder Kennzeichnung des Grundstücks im Bebauungsplan ist ebenfalls nicht notwendig.

Unter der Adresse **Kleebergstraße 1** (Az.: 531.005.110-000.038) wurde ausweislich des Altflächenkatasters von 1949 bis 1984 ein Maler- und Weißbindergeschäft betrieben. Die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung durch das Gewerbe „Malerei“

wird grundsätzlich als ‚gering‘ eingestuft. Eine gewerbliche Nutzung des Grundstückes konnte über die Recherche in den Bauakten nachgewiesen werden; allerdings wurden die entsprechenden Räumlichkeiten („Werkstatt und Lagerräume“) vor ca. 20 Jahren umgebaut, so dass das Grundstück heute ein reines Wohngrundstück ist. Eine weitere altlastenrechtliche Behandlung des Grundstücks im Bebauungsplan ist ebenfalls nicht notwendig.

Auf dem Grundstück **Dutenhofener Straße 10 - 12** waren unter der Adresse Dutenhofener Straße 12 ausweislich des Gewerberegisters bis 1999 ebenfalls als Tätigkeit „Anstreicher, Maler- und Weißbinderarbeiten“ angemeldet. Erfasst wurde dieses Gewerbe unter dem Az.: 531.005.110-000.035. Die Auswertung der Bauakten ergab keinen Hinweis auf Räumlichkeiten, in denen eine altlastenrelevante Nutzung hätte stattfinden können. Die Gebäude werden als Wohngebäude genutzt. Eine weitere altlastenrechtliche Behandlung des Grundstücks im Bebauungsplan ist nicht notwendig.

Auf dem Grundstück **In den Gärten 8** wurden ausweislich des Altflächenkatasters von 1969 bis 1987 „Drehteile“ hergestellt und vertrieben (Az.: 531.005.110-000.037). Diese Tätigkeit wird der Branche „Dreherei (Metall)“ zugeordnet, woraus ein ‚hohes‘ Gefährdungspotenzial abgeleitet wird.

Eine entsprechende gewerbliche Tätigkeit konnte auch nach Durchsicht sämtlicher Bauakten nicht bestätigt werden. Ein Nebengebäude (Stall) wurde ca. 1999 abgebrochen, um das Wohnhaus zu erweitern. Das angemeldete Gewerbe kann nicht in altlastenrelevanten Umfang ausgeführt worden sein, so dass eine altlastenfachliche Kennzeichnung des Grundstücks im Bebauungsplan nicht notwendig ist.

Unter der Adresse **Zum Kolbengraben 10** (früher Schwarze Hohl 4) war von 1961 bis 1984 ein Modellbaubetrieb ansässig (Az.: 531.005.110-000.042). Diese Nutzung wird in die Branchenklasse 3 eingestuft, woraus sich eine ‚mäßige‘ Wahrscheinlichkeit der Umweltbeeinträchtigung in Folge des Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen ableitet. Bauakten dieser Liegenschaft sind nicht vorhanden. Im Rahmen eines Ortstermins konnte diese gewerbliche Nutzung jedoch einem Nebengebäude zugeordnet werden.

Auf dem Grundstück **Rheinfelser Straße 52** wurden ausweislich des Altflächenkatasters von 1928 bis 1986 Spenglerarbeiten durchgeführt (Az.: 531.005.110-000.039). Abgeleitet daraus wird eine ‚geringe‘ Wahrscheinlichkeit der Umweltbeeinträchtigung. Bauakten für dieses Grundstück existieren nicht. Aus Lageplänen von Baugenehmigungsverfahren auf Nachbargrundstücken kann jedoch entnommen werden, dass es sich bei diesem Grundstück immer um eine Hofreite gehandelt hat. Wenn überhaupt, so kann eine Spenglerei nicht in altlastenrelevantem Umfang betrieben worden sein. Eine weitere altlastenrechtliche Behandlung oder Kennzeichnung des Grundstücks im Bebauungsplan ist ebenfalls nicht notwendig.

Neben den bisher aufgeführten und bereits im Altflächenkataster des Landes Hessen erfassten Betriebsflächen wurden im Rahmen der altlastenfachlichen Bearbeitung für die Bauleitplanung „Ortsbereich Lützellinden“ weitere altlastenrelevante Gewerbebetriebe erkundet. Eine Meldung dieser Flächen an das Hessische Landesamt für Umwelt und Geo-

logie (HLUG) bzw. das Regierungspräsidium erfolgt im Rahmen der derzeit durchzuführenden Umstellung der Erfassungsprogramme von AltPro nach DATUS.

Unter der Adresse **Bitzenstraße 42** wurde von 1954 bis 1998 eine Feinmechanische Werkstatt bzw. ein Betrieb für Präzisionsdrehtechnik betrieben. Danach war dort bis 2011 ein Betrieb zur Entwicklung, Produktion und zum Verkauf von Luftfahrttechnik gemeldet.

Die Nutzung „Feinmechanische Fabrik (Werkstatt)“ wird vom HLUG in die Branchenklasse 4 eingestuft; dies bedeutet, dass die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung in Folge des Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen als ‚hoch‘ eingeschätzt wird.

Ein „An- und Verkauf von Kraftfahrzeugen aller Art mit Kfz-Werkstatt“ war in der **Lindenstraße 20** von 1995 bis 2008 ansässig. Diese Werkstatt-Nutzung, die über die Auswertung der entsprechenden Bauakten bestätigt werden konnte, impliziert ebenfalls eine ‚hohe‘ Wahrscheinlichkeit der Umweltbeeinträchtigung in Folge des Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen

Das Grundstück **Kaiserstraße 13** wurde von 1975 bis 2007 genutzt als Schmiede, Schlosserei mit Verkauf und Reparatur von Landmaschinen. Auch hier ist die Wahrscheinlichkeit der Umweltbeeinträchtigung in Folge des Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen ‚hoch‘.

In der **Grethenstraße 13** wurde ausweislich der vorliegenden Bauakten von 1960 bis nach 1990 ein Polstereibetrieb. Nähere Angaben sind auch im Gewerberegister nicht enthalten. Der Branche „Möbelpolsterei“ wird seitens des HLUG eine ‚mäßige‘ Wahrscheinlichkeit der Umweltbeeinträchtigung beigemessen.

Auf den im Folgenden aufgeführten Grundstücken wird die Altflächen relevante Nutzung in gleicher oder ähnlicher Form von Beginn an durchgeführt. Wegen bereits stillgelegter Anlagen, die die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung implizieren, sind sie dennoch altlastenfachlich bewertet worden. Da hier ebenfalls der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht, handelt es sich um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG). Auch diese Flächen werden im Rahmen der derzeit durchzuführenden Umstellung der Erfassungsprogramme von AltPro nach DATUS an das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) bzw. das Regierungspräsidium gemeldet.

Auf dem Grundstück **Rheinfelser Straße 50** wird seit ca. 1960 ein Handel mit Kraftfahrzeugen sowie eine Reparaturwerkstatt betrieben. Bis 1996 befand sich dort zusätzlich eine Tankstelle, deren Zapfsäulen demontiert und deren Tanks stillgelegt wurden. Eine ehemalige Tankstelle wird vom HLUG in die Branchenklasse 5 eingestuft; dies bedeutet, dass die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung in Folge des Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen als ‚sehr hoch‘ eingeschätzt wird.

Unter der Adresse **Am Weiher 3 / Lindenstraße 16** befindet sich seit ca. 1960 ein Landmaschinenfachbetrieb (Reparaturen und Verkauf) auch eine Schmiede wurde hier betrieben. Ein Leichtflüssigkeitsabscheider wurde ausweislich der Bauakten 1995 eingebaut. Aus der Branche „Kraftfahrzeugreparatur“ wird eine ‚hohe‘ Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung abgeleitet.

Für die in der **Bitzenstraße 14** seit 1978 betriebene Schreinerei mit Möbelhandlung sind den vorhandenen Bauakten keine näheren Informationen zu entnehmen. Die Branche „Bau- und Möbeltischlerei“ wird in die Branchenklasse 3 eingestuft, woraus ein ‚mäßiges‘ Gefährdungspotential für die Umweltmedien abgeleitet wird.

Im **Schwimmbadweg 12** befindet sich seit 1979 ein Betrieb zur Fabrikation von Laborglaswaren. Die Branche „Herstellung, Veredlung und Bearbeitung von sonstigem Glas einschließlich technischen Glaswaren“ wird der Branchenklasse 4 zugeordnet. Daraus resultiert eine ‚hohe‘ Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung.

Von den beschriebenen und tatsächlich als altlastenrelevant eingestufteten Nutzungen auf den oben genannten Grundstücken sind folgende Flurstücke betroffen:

Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück
Zum Kolbengraben 10	Lützellinden	1	251
Bitzenstraße 42	Lützellinden	2	92
Lindenstraße 20	Lützellinden	1	142
Kaiserstraße 13	Lützellinden	1	159
Grethenstraße 13	Lützellinden	1	153
Rheinfelder Straße 50 / Zum Kolbengraben 4	Lützellinden	1	244/2 248/1 245/2
Am Weiher 3 / Lindenstraße 16	Lützellinden	1	139/1 139/2
Bitzenstraße 14	Lützellinden	2	121
Schwimmbadweg 12	Lützellinden	3	239/12

Umwelt- bzw. abfalltechnische Untersuchungen, die ggf. im Rahmen bisher durchgeführter Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet angefertigt wurden, liegen uns nicht vor.

Wegen der beschriebenen Art der Vornutzungen auf den Flächen besteht der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen, es handelt sich somit bei den o.g. Flurstücken um altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Im Hinblick auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist festzustellen, dass grundsätzlich aus altlastenrechtlicher Sicht gegen die derzeitigen und geplanten Nutzungen der Grundstücke keine Bedenken bestehen, jedoch sind lokale Bodenbelastungen bzw. Verunreinigungen der Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser nicht auszuschließen.

Abhängig von der Art und Lage der konkreten zukünftigen Nutzung der Altstandorte, können ggf. umwelttechnische Untersuchungen notwendig werden, um eventuell vorhandene lokale Verunreinigungen zu erkunden.

Nähere Untersuchungen auf diesen Flächen können zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoller Weise jedoch nicht durchgeführt werden, da nicht bekannt ist, ob überhaupt konkrete Änderungen der derzeitigen Nutzung geplant sind.

Notwendige umwelt- und/oder altlastenfachliche Untersuchungen im Zuge geplanter Baumaßnahmen, die Beseitigung oder Wiederverwertung von anfallendem belasteten Aushubmaterial außerhalb des Baugrundstückes sowie die fachgutachterliche Überwachung und Dokumentation der Aushubarbeiten verursachen höhere Kosten.

Da dies für die Bauherren nicht unerheblich ist, sind die oben aufgeführten Flurstücke im Bereiche des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ zu kennzeichnen.

Im Baugenehmigungsverfahren sowie bei baugenehmigungsfreien Bauvorhaben sind das Amt für Umwelt und Natur der Stadt Gießen und gegebenenfalls das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, rechtzeitig zu beteiligen (§§ 4,7 und 9 BBodSchG, Bauvorlagenerlass vom 20.09.2007).

Im Rahmen von Abbruch- und 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.

## **9. Lärmschutz**

Der Aspekt des Immissionsschutzes, hier bezogen auf den Verkehrs- und Anlagenlärm, wird trotz Anwendung des vereinfachten Verfahrens ohne Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ausreichend betrachtet.

Allerdings kann bei einer Bestandsüberplanung der Planungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, wonach Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden, nicht wie bei einer Neubaugebiets-Planung umgesetzt werden. Eine Festsetzung einer Baugebietsart rein aus Lärmschutz-Erwägungen ist wiederum aus planungsrechtlichen Gründen (Vermeidung eines „Etikettenschwindels“) unzulässig.

Im Geltungsbereich werden neben untergeordneten Gemeinbedarfs- und Grünflächen im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete (WA) und Dorfgebiete (MD) festgesetzt, die zueinander verträglich sind.

Nach Ermittlung der Lärm bezogenen Bestandssituation im Bereich Sporthalle/Sportplatz an der Hörnsheimer Straße sowie amtsinterner Berechnung des maßgebenden Mittelungspegels der Rheinfelder Straße nach einem Berechnungsverfahren gemäß DIN 18005 wurden die erforderlichen Schallschutz-Vorgaben mit der zuständigen Oberen Immissionsschutzbehörde abgestimmt.

## 9.1 Sporthalle und Sportplatz

Die Sporthalle liegt, durch eine Straße getrennt, gegenüber einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Westen, im Norden befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, östlich angrenzend die Grundschule mit ihren Freiflächen (Stellplatz) und südlich der Sportplatz.

Der Sportplatz grenzt ebenfalls an das im Westen gelegene WA. Der Sportplatz existiert schon seit mindestens 1963, als der erste Bebauungsplan Nr. 1 Ortserweiterung aufgestellt wurde. In diesem Plan wurde ein Kulturzentrum nördlich des Sportplatzes ausgewiesen und darauf die Sporthalle gebaut. 1972 rückte die Wohnbebauung (WA) mit dem Bebauungsplan Blombeeren (Berliner Straße) bis an den Sportplatz heran.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, die für die Ausweisung von Baugebieten gilt bzw. der Richtwerte der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), die für Sportanlagen gilt, zu berücksichtigen.

Es ist ein angemessener Interessensausgleich zwischen Emittent und Immissionsbetroffenen zu gewährleisten. Dem Schutzgebot muss im Rahmen der Abwägung Genüge getan werden. Bei der Überplanung vorbelasteter Gebiete dürfen keine städtebaulichen Missstände (Gesundheitsgefährdung) entstehen bzw. verfestigt werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 betragen tags in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) 55 dB(A), nachts 40 dB(A) für Freizeitlärm. Der Richtwert der 18. BImSchV für den Tag beträgt 55/50 dB(A) und für den Nachtwert 40 dB(A). Der niedrigere Tagwert bezieht sich auf die besonderen Ruhezeiten morgens und abends und an Sonn- und Feiertagen von 13 – 15 Uhr.



Die städtische Fläche in der Gemarkung Lützellinden, Flur 5 Nr. 87 mit 10.239 m<sup>2</sup> wird seit mindestens 50 Jahren als Sportplatz genutzt. Z. Zt. nutzt der Fußballverein R. D. Espanol den Platz zum Training unregelmäßig montags, regelmäßig mittwochs und freitags von 19<sup>00</sup> - 21<sup>00</sup> Uhr. In der Saison findet jedes zweite Wochenende am Samstag oder Sonntag ab 15<sup>00</sup> Uhr ein Heimspiel Uhr statt.

Die nördlich angrenzende Sporthalle wird durch die Lindbergschule, die Kindertagesstätte, den TSV 06-Lützellinden (Handball) und den CVJM-Lützellinden bis maximal 22<sup>00</sup> Uhr belegt. Die Halle verfügt über max. 200 Zuschauerplätze.

Der Parkplatz nördlich der Halle hat eine Größe von rd. 3.400 m<sup>2</sup> und ist in Ost-West-Richtung ca. 63 m und in Nord-Süd-Richtung ca. 54 m breit. Auf ihm können rd. 150 Pkw parken. Einmal im Jahr findet hier eine Kirmes statt.

Am Sportplatz werden keine Flutlicht- und Lautsprecheranlagen eingesetzt.

Betriebszeiten müssen bei Altanlagen nicht festgesetzt werden. Betriebseinschränkungen sind nur bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte von mehr als 5 dB(A) erforderlich.

Aufgrund der geringen Nutzung des Sportplatzes, die nur tags außerhalb der Ruhezeiten stattfindet, wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes in der Nachbarschaft des Sportplatzes für verträglich angesehen. Dabei wurde berücksichtigt, dass es sich hierbei um eine bestehende Gemengelage handelt, so dass Orientierungswerte innerhalb des durch die Rechtsprechung vorgegebenen Rahmens überschritten werden können. Bei seltenen Ereignissen ermöglicht die 18. BImSchV eine Überschreitung der Grenzwerte. Durch die Rechtsprechung bestätigt wurde in solchen Fällen z. B. eine Überschreitung bis zu dem für Gewerbegebiete maßgeblichen Wert von 60 dB(A).

Eine weitere gutachterliche Bewertung wurde von Seiten der Stadt Gießen aufgrund eines fehlenden konkreten Anlasses nicht für erforderlich gehalten.

## **9.2 Durchgangsstraße (Rheinfelser Straße)**

Das Verkehrsaufkommen der L 3054 östlich von Lützellinden zwischen der K 21 und K 20 betrug im Jahr 2010 3428 Kfz/24h (DTV). Der Lkw-Anteil betrug 100 Kfz/24h und der Fahrrad-Anteil 114 Fahrräder/d. Der daraus resultierende Mittelungspegel L m,T (25) beträgt am Tag rd. 60 dB(A) und nachts L m,N (25) 54 dB(A) in 25 m Abstand.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 betragen für Allgemeine Wohngebiete (WA) tags 55, nachts 45 dB(A), in einem Dorfgebiet (MD) tags 60 und nachts 50 dB(A).

Insbesondere in den Allgemeinen Wohngebieten überschreitet der Nachtwert von 54 dB(A) die Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A).

Da ein Nachtwert von 45 dB(A) für einen gesunden Schlaf eingehalten werden sollte, wird eine entsprechende Festsetzung in den B-Plan für in allgemeinen Wohngebieten liegende Grundstücke bzw. Wohngebäude aufgenommen.

„Die Schlafräumfenster von Wohngebäuden in einem Abstand von 100 m entlang der Rheinfelser Straße sind nach der lärmabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen. Werden Schlafräumfenster zur L 3054 angeordnet, müssen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 nach DIN 2719 Tab. 1 und entsprechende schallschützende Außenbauteile (Dämmwert ca. 55 dB(A)) eingebaut werden“.

Für die übrige geringfügige Überschreitung tags im WA und nachts im MD gilt, dass die Orientierungswerte am Rand eines Gebietes um bis zu 10 dB(A) überschritten werden dürfen. Da es sich um eine Bestandssituation handelt, wird im Rahmen der Abwägung aller Belange eine Überschreitung zugelassen. Der zugelassene Lärmpegel von 60 dB(A)

entspricht einer normalen Unterhaltung (1m Abstand). Im Dorfgebiet (MD) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags eingehalten.

### **9.3 Weitere benachbarte Nutzungen**

Zu den angrenzenden Bebauungsplänen, die im Kap. 3.3 dargestellt ist, ergeben sich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte, da Nachbarschaften von WA und MI oder MI und MD verträglich sind.

Das Sondergebiet „Autohof“ befindet sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft, sondern an der Anschlussstelle BAB 45 „Hüttenberg/Lützellinden“. Die Entfernung zwischen dem Rand des Plangebietes und dem Rand des Sondergebietes beträgt mindestens 850 m. Die ehemals im Ortsbereich angesiedelte Feuerwehr Lützellinden ist mittlerweile in die Gemeinbedarfsfläche umgezogen, die im Bebauungsplan LÜ 11/05 „Langer Strich“ festgesetzt wurde.

Zu den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erkennbar.

## **10. Naturschutz, Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan nimmt nur Eingriffe vorweg, die entweder durch die schon vorhandenen rechtskräftigen Bebauungspläne oder durch die Regelungen des § 34 BauGB genehmigungsfähig gewesen wären. Daher entfällt eine Ausgleichspflicht.

## **11. Verfahren und Zeitplan**

Dieser Bebauungsplan mit einer Grundfläche von ca. 64 ha wird als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Es handelt sich bei diesem Vorhaben in Teilbereichen um die Änderung von (alten und überholten) Bebauungsplänen mit weitgehender Übernahme von Festsetzungen, so dass die „Grundzüge der Planung“ nicht berührt werden. Zudem handelt es sich im restlichen Bereich um die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB, der den sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Mit diesem Bebauungsplan werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Deshalb wird nach § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, den Hinweis auf die umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht dargestellt.

Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar.

Zur Verfahrensbeschleunigung trägt auch der Verzicht auf den gesetzlich nicht notwendigen Offenlegungsbeschluss bei. Dies ist gerechtfertigt, da mit der Beschlussfassung der vorläufigen Planungsziele und dem vorgelegten Bebauungskonzept bereits hinreichend konkrete Vorgaben für die Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes vorliegen.

#### Zeitplanung und Schritte zum Aufstellungsverfahren

- Der Ortsbeirat Lützellinden und interessierte Bürger wurden in der Ortsbeiratssitzung am 18. April 2012 über das beabsichtigte Bebauungsplanverfahren informiert. Die Bebauungsplan-Vorentwürfe in 2 Varianten und der Rahmenplan von 1999 wurden erläutert.
- Das Bebauungsplanverfahren wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 24.05. 2012 eingeleitet.
- Ab Mitte Mai 2012 wurde die förmliche frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Am 22. Mai 2012 fand eine Bürgerversammlung statt.
- Bis April 2013 wurde der Bebauungsplan-Entwurf unter weitgehender Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken zu den Vorentwurfsvarianten erarbeitet.
- Der Bebauungsplan-Entwurf wurde im Vorabzug am 8. April 2013 in einer Bürgerversammlung vorgestellt.
- Die Offenlage des Planentwurfes wurde am 5.04.2013 bekannt gemacht und für den Zeitraum 29.04. bis einschließlich 28.05.2013 terminiert.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Offenlegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
- Nach Einarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen wurden vom 02.12.2013 bis einschließlich 20.12.2013 eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Am 23.01.2014 wurden dem Ortsbeirat die geänderten Planungsinhalte vorgestellt.
- Die eingegangenen Stellungnahmen erlauben die Vorbereitung der Abwägung und die Erstellung der Endfassung zur Satzungsbeschluss-Vorlage bei der Stadtverordnetenversammlung im April 2014.

#### Konfliktbewältigung

Im Zuge der Durchführung des dreistufigen Verfahrens wurden viele Anregungen berücksichtigt und in die Planung entsprechend eingearbeitet. Einzelnen Wünschen aus der Öffentlichkeit, die eine Erweiterung des Geltungsbereiches bedingt hätten, konnte aus verfahrenstechnischen Gründen nicht nachgekommen werden. Ebenso konnten sehr einzelfallbezogene Anregungen, die im Wesentlichen auf eine höhere Auslastung des eigenen Grundstücks abzielten, nicht berücksichtigt werden. Mit der Ergänzung eines denkmalrechtlich Hinweises, der Kennzeichnung weiterer Flurstücke als „Bereich des Wasserabflusses bei Starkregen“ nach aktueller Berechnung und der Klarstellung der Festsetzungen des unteren Geländebezugspunktes zur Bestimmung von Gebäudehöhen konnten auch die zuletzt eingegangenen Stellungnahmen von Behörden umfassend berücksichtigt werden. Die im Bebauungsplanentwurf enthaltene Festsetzung zur Bauweise

konnte entfallen, da sie inhaltlich nicht über die Regelungen der Hessischen Bauordnung hinausgeht. Die Herausnahme dieser Festsetzung führt zu einer erhöhten Verständlichkeit seitens der Bürgerinnen und Bürger und zu einer Vereinfachung der praktischen Anwendung des Bebauungsplanes, ohne dass es zu einer inhaltlichen Änderung kommt.

## **12. Umsetzung des Bebauungsplanes**

Aufgrund der ausschließlichen Überplanung des Siedlungsbestandes entstehen keine städtebaulichen Kosten.

Die Anwendung folgender Instrumente des Baugesetzbuches ist zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich bzw. vorgesehen:

- Sicherung der Bauleitplanung gemäß §§ 14-18 BauGB (Zurückstellung, Veränderungssperre),
- Vorkaufsrechte gemäß §§ 24-28 BauGB,
- Bodenordnung mit förmlicher Umlegung gemäß §§ 45-79 BauGB,
- Enteignung gemäß §§ 85-122 BauGB,
- Erschließung gemäß §§ 123-135 BauGB, außer ggf. § 124 BauGB (Erschließungsvertrag)
- Maßnahmen für den Naturschutz gemäß §§ 135a-c BauGB sowie
- das gesamte Besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136-191 BauGB.

Für den Teilbereich im Bebauungsplanentwurf „Süd“ auf den rückwärtigen Gartenflächen der Grundstücke Lindenstraße 29-45 werden die Verbreiterung der Verkehrsfläche und eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hierbei müssen alle Anlieger einer Grenzneuordnung zur Bildung von bis zu drei Baugrundstücken zur Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zustimmen und die vollständige Finanzierung der ausgebauten Erschließung übernehmen.

### **13. Rechtsgrundlagen**

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt:

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

#### **Baunutzungsverordnung**

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. Nr. I, S. 1548).

#### **Planzeichenverordnung 1990**

(Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

#### **Hessische Bauordnung**

(HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

#### **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz**

(HAGBNatSchG) i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 629), gültig ab 29.12.2010.

#### **Hessisches Wassergesetz**

(HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010, S. 548), gültig ab 24.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

#### **Wasserhaushaltsgesetz**

(WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734).

#### **Hessische Gemeindeordnung**

(HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2011 (GVBl. I S. 786)

#### **Städtische Abwassersatzung 2013.**

#### **Anlagen**

Als Anlagen zur Begründung des Bebauungsplanentwurfes werden die 3 Pläne aus der Dorferneuerungs-Rahmenplanung von 1999 beigefügt.

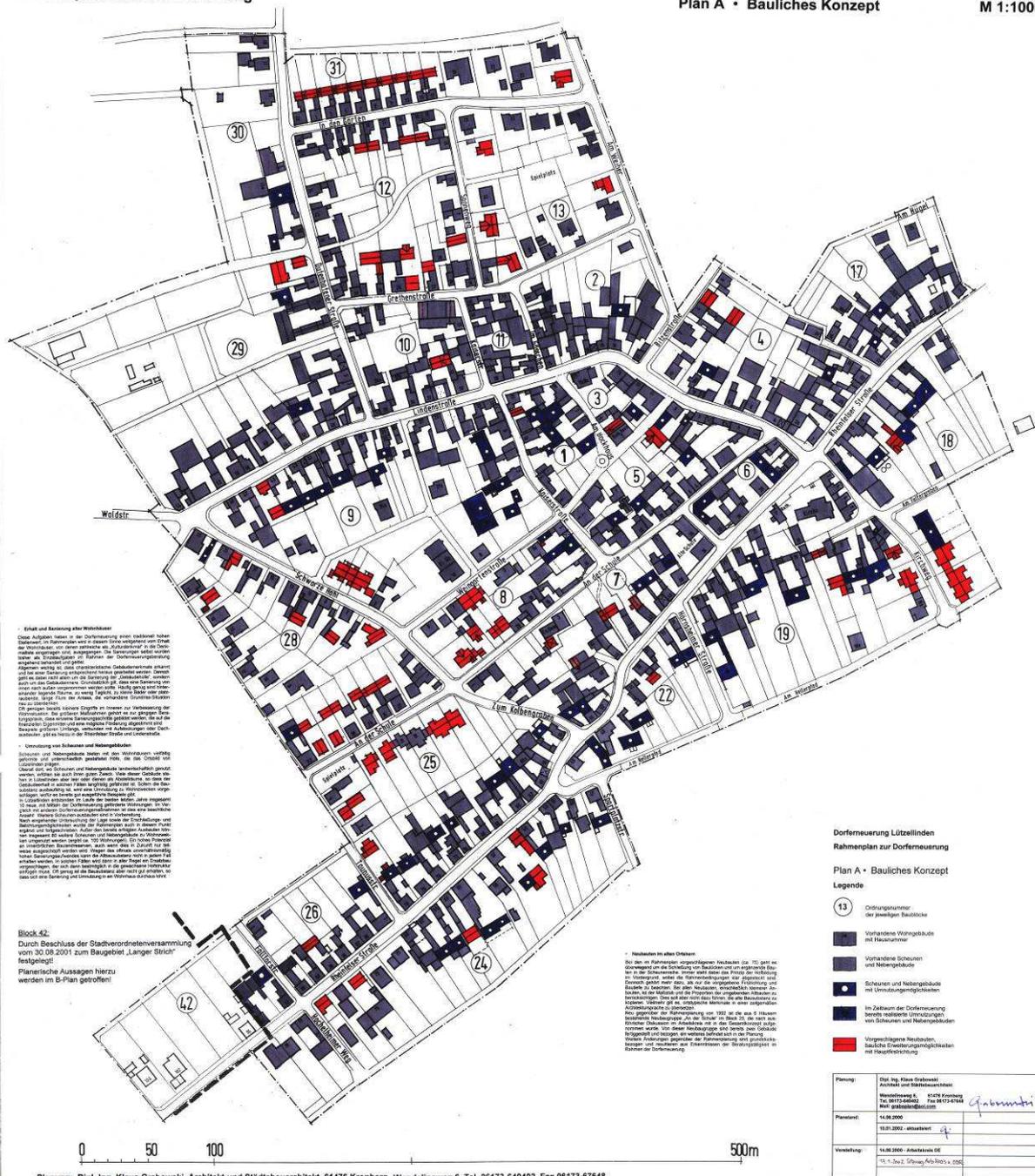


# Dorferneuerung Lützellinden

## Rahmenplan zur Dorfentwicklung

Plan A • Bauliches Konzept

M 1:1000



**Erhalt und Sanierung alter Wohnbauten**  
 Diese Aufgaben haben in der Dorfentwicklung einen hohen Stellenwert. Ein Hausbau wird in einem Ort nur dann als Gewinn empfunden, wenn der Bestand erhalten bleibt. Der Erhalt alter Wohnbauten ist daher ein zentraler Bestandteil der Dorfentwicklung. Die Sanierung alter Wohnbauten ist ein wichtiger Bestandteil der Dorfentwicklung. Die Sanierung alter Wohnbauten ist ein wichtiger Bestandteil der Dorfentwicklung. Die Sanierung alter Wohnbauten ist ein wichtiger Bestandteil der Dorfentwicklung.

**Block 42:**  
 Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30.08.2001 zum Baugelände „Langer Stroh“ festgelegt!  
 Planerische Aussagen hierzu werden im B-Plan getroffen!

**Restriktionen des alten Ortes:**  
 Die im Rahmenplan vorgegebenen Restriktionen (z.B. 10) gibt es überwiegend in der Bestandsplanung und im Rahmenplan. In der Bestandsplanung sind die Restriktionen im Rahmenplan festgelegt. Die Restriktionen im Rahmenplan sind im Rahmenplan festgelegt. Die Restriktionen im Rahmenplan sind im Rahmenplan festgelegt.

Dorferneuerung Lützellinden  
 Rahmenplan zur Dorfentwicklung

Plan A • Bauliches Konzept

**Legende**

- 13 Ordnungsnr. der jeweiligen Baublöcke
- Vorhandene Wohngebäude mit Hausnummer
- Vorhandene Scheunen und Nebengebäude
- Scheunen und Nebengebäude mit Umstufungsgeschäften
- In Zukunft zu bebauende Flächen, die bereits in der Bestandsplanung als Scheunen und Nebengebäude ausgewiesen sind
- Vorgeschlagene Neubauten, bauliche Erweiterungsmaßnahmen mit Haupterschließung

Planung:	Dr. Ing. Klaus Grabowski, Architekt und Städtebauchitekt, 61476 Kronberg, Wendelinsweg 6, Tel. 06173-640402, Fax 06173-67648
Planung:	14.08.2006
Verwaltung:	14.08.2006 - Abhaltung DE
	15.11.2002 - Sitzung 4/04-Rath. 1.008

