



Zeichenerklärung

(gem. Planzeichnerverordnung von 1990)

MI	Mischgebiete		Bushaltestelle
GE	Gewerbegebiete		Flächen für Versorgungsanlagen (Trafó)
SO	Sonstige Sondergebiete		Pumpstation
MI 11	Werteschablonen		Öffentliche Grünfläche
0.4	Grundflächenzahl (GRZ)		Grünflächen (privat)
0.9	Geschossflächenzahl (GFZ) (als Höchstmaß)		Quartiersessplatz
5 WE	Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude (als Höchstgrenze)		Flächen für die Wasserwirtschaft
11	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)		Hochwasserrückhaltebecken
E/D	Bauweise (offen, Einzel- und Doppelhaus zulässig)		Lärmschutzwand
GF max	maximale Geschossfläche		Lärmschutzwand
2.8	Teilfläche für Emissionskontingente		Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
MI	Baugrenze		Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
MI	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Zuweisung der textlich festgesetzten Maßnahmen zum Sd zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
MI	Einfahrtbereich		Bäume (Anpflanzung)
MI	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung		Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen
MI	Verkehrsbahnhöhe Gestaltung		

Übersichtsplan

Lützellinden

Geltungsbereich des Bebauungsplanes LÜ 11/06

Geltungsbereich der 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Bauordnungsverordnung (BauNVO), die Planzeichnerverordnung (PlanZV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die Hessische Bauordnung (PlanZV), das Hessische Wassergesetz (HWG) und die Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils anzuwendenden Fassung.

A) Allgemeine Hinweise

- Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Planänderung gelten alle textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“ (2005), soweit sie durch diesen Änderungsplan nicht geändert oder ergänzt werden.
- Es handelt sich bei den folgenden Festsetzungen um eine Zusammenführung der ursprünglichen (2005) und der geänderten Textlichen Festsetzungen (2016) zur besseren Lesbarkeit im Rahmen des Planvollzuges.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes LÜ 11/06 „Rechtenbacher Hohl“ (2005) werden durch die unten aufgeführten und in blau hervorgehobenen Festsetzungen geändert und ergänzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. mit der BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Mischgebiete (§ 1 (5) und (6) sowie § 6 BauNVO)
Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen und Hinweise

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- Eine Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe von 12 m darf nicht überschritten werden. Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die mittlere Höhenlage der geplanten angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche (Fuhrbahn), oberer Bezugspunkt ist der Dachfirst, bei Flachdächern die oberste Gebäudekante.
- Maßwerbeanlagen (Pylone) dürfen an der höchsten Stelle nicht höher als 8,00 m über Geländeoberfläche sein. Ausnahme ist im Sondergebiet Autohof eine Maßwerbeanlage mit größerer Höhe zulässig.

3. Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie des Umweltschutzes (§ 9 (1) Nr. 20 und (1a) BauGB)

- Grundstückseinfrieden
Mindestens 20 % der Fläche des Baugrundstückes ist zu begrünen. Im GE-Gebiet und im Sondergebiet „Autohof“ sind dabei mindestens 5 % der Grundstückfläche mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die Anpflanzung nach Nr. 4. ist dabei anrechenbar.
Bei Grundstücken im Mischgebiet, die zum Wohnen genutzt werden, sind mindestens 30 % der Fläche des Baugrundstückes zu begrünen.
Die Vorgartenzonen zwischen öffentlichem Raum und Baugrenze ist dabei mindestens zu 50 % zu begrünen. Der Anteil der begrüntem Vorgartenzonen kann dabei auf den Gesamtanteil der Begrünung angerechnet werden.
- Befestigungen
Stellplätze, Wege und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Ausgenommen sind gewerblich genutzte Grundstücke, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden.
- Ausgleichsmaßnahmen im Baugbiet
a) Die mit M1 und M2 bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und als Gehölzinseln zu entwickeln.
b) Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten (Anlage überwiegend flacher, variabler Böschungen zwischen 1:1,5 und 1:4, Dauerstaubereiche, Befestigung der Randflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, extensive Pflege der Freiflächen, Röhricht-/Inselanpflanzung, Pflegeweg als Schonerrasse).
- Externe Ausgleichsmaßnahmen
a) Entlang des Kleebaches ist auf 6 Flurstücken ein 30-40 m breiter Streifen in Aussicht zu verwenden (Gemarkung Lützellinden, Flur 3, Nr. 86, 86/87, 92, 93 und 94, jeweils teilweise).
b) Auf der 3100 m² großen Streuobstwiese in der Gemarkung Lützellinden, Flur 10, Nr. 38 sind zusätzliche Obstbäume zu pflanzen.
c) Eine 3,6 ha große Teilfläche der Stadtwaldabteilung 88 (Gemarkung Gießen, Flur 55, Nr. 161, 18, 19, 201, 2011, 2201, 22011) ist vom Fichtenforst in einen standortgerechten nachbegründeten Wald aus Eichen, Erlen, Stieleichen und Haibuchen umzuwandeln.
d) In der 0,8 ha großen Stadtwaldabteilung 56 B (Gemarkung Gießen, Flur 46, Nr. 1) ist der Fichten- und Lärchenforst in einen standortgerechten Laubwald aus Buchen, Eschen und Ahorn umzuwandeln.
e) Insgesamt 10 ha Fichtenforst in den Wegegrabenbereichen der Stadtwaldabteilungen 34 bis 37, 46, 48, 54, 115, 116, 120, 125, 128, 130, 133, 138 und 141 bis 145 sind in einen standortgerechten, laubholzgeprägten Waldrand umzuwandeln.
- Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
Die Maßnahmen unter 3.3 a) und b) sowie unter 3.4 a), b), c) und d) werden als Sammelmaßnahme den noch nicht bebauten Flächen der SO, MI und GE - Gebiete zugeordnet.
Die Maßnahmen unter 3.4 d) wird den Erschließungsanlagen als Sammelmaßnahme zugeordnet.

4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Auf überwiegend gewerblich genutzten Grundstücken sind dabei mindestens 10 % Bäume zu verwenden. Bei Grundstücken im Mischgebiet, die überwiegend der Wohnnutzung dienen, ist in die Anpflanzfläche mindestens ein Baum je Grundstück zu setzen. Im Bereich der Leitungsrechte sind keine tiefwurzelnden Gehölze zu verwenden. Die gekennzeichneten Pflanzflächen können für notwendige Zufahrten durchbrochen werden.
- Im Grundstücksbereich entlang der Planstraße A und B ist mit Ausnahme der Zufahrten mindestens alle 10 m ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen.
- Im Grünstreifen in der Planstraße A ist mit Ausnahme der Zufahrtbereiche alle 10 m ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen. Diese Bäume können entfallen, wenn die Verkehrsentwicklung Linksabbiegestreifen notwendig macht.
- Im Straßenraum der Planstraße B sind außerhalb der Wandehämmern beidseitig jeweils 8 großkrönige Laubbäume zu pflanzen.
- Die Trafostützen sind einzugraben.
- Im südlich der Einmündung Berliner Straße verlaufenden Straßenraum des Hochheimer Wegs sind mindestens 10 großkrönige Laubbäume zu pflanzen.
- Der Lärmschutzwand ist mit heimischen, standortgerechten Sträuchern sowie mindestens 18 Bäumen zu bepflanzen.
- Der Lärmschutzwand ist beidseitig mit Kletterpflanzen (Pflanzfläche: 1 Pflanzfl/m) zu begrünen.

5. Freizeithaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen für Verkehrsanlagen sind von jeglichen Sichtbehinderungen (Bebauung, Entree und Bewuchs) über 0,8 m Höhe, außer von Baumplantagen mit einem entsprechenden Kronenansatz, freizuhalten.

6. Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht (L 1 und L 2) umfasst die Befugnis der Stadt Gießen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

7. Vorkerkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen werden erst zulässig, wenn der vorgesehene Lärmschutzwand (3,0 m Höhe) und die Lärmschutzwand (3,0 m Höhe) errichtet worden sind.

8. Emissionskontingentierung nach DIN 45691

- Zum Schutz der Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, der Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie der Anlagen für Verwaltungen werden die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK in dB(A) pro m² für Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) bezogen auf die in der Plankarte eingetragenen Immissionspunkte, gemessen in Höhe von 2,0 m (Freibereich) bzw. 5,5 m (Obergeschöshöhe) über der Endoberfläche, festgesetzt.

Teilflächen Nr.	LEK tags in dB(A)m ²	LEK nachts in dB(A)m ²
MI	55	45
GE1	60	45
GE2	55	40

- Die Einhaltung der Geräuschkontingente wird nach Abschnitt 5 der DIN 45691: 2006 - 12 - Geräuschkontingentierung geprüft. Die DIN 45691 kann beim Stadtplanungsbüro der Unteren Schallstutz durch einen Schallschutzgutachter geprüft werden.
Besonderes Augenmerk ist auf die Schalldämmung der Dachkonstruktionen zu legen, wenn in den Dachräumen schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer usw.) untergebracht werden. Standard-Dachkonstruktionen weisen oft nur geringe Schalldämmwerte von R_w = 35 dB auf. Die erforderlichen bewerteten rechnerischen Schalldämmwerte für alle Außenbauteile eines Raumes zusammen. Erwäge Fenster in der Dachfläche sind entsprechend zu dimensionieren.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 81 (1) der Hess. Bauordnung i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. Dachaufbauten, -einschnitte, -überstände und -gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- Für Dachflächen dürfen nur nicht glänzende Dachdeckungen verwendet werden.
- Bei Grundstücken im Mischgebiet, die zum Wohnen genutzt werden, sind ausschließlich Satteln-, Waln- und Putzdach mit einer Neigung von mind. 6° (als Teilung) zulässig.
- Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf bei Wohngebäuden max. 1/3 der Dachbreite, ihre Höhe maximal 3/4 der Dachbreite betragen. Die gesamte Breite der Dachaufbauten und -einschnitte darf bei Wohngebäuden max. 50 % der Dachbreite betragen, wenn die Dachaufbauten und -einschnitte sich auf einer Dachseite befinden.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG AM 08.06.2016

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 10.06.2016

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG AM 09.07.2015

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 31.10.2015 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 10.11.2015 BIS ENDSCHLIEßLICH 11.12.2015 DURCHFÜHRT.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 10.11.2015 BIS ENDSCHLIEßLICH 11.12.2015 DURCHFÜHRT.

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG AM 02.06.2016

AUSGEFÜHRT AM 03.06.2016

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 04.06.2016 "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"

RECHTSKRÄFTIG SEIT 04.06.2016

M 1 : 2.000

0 50 100 150 200 250
Meter

Gießen

Bebauungsplan

Nr. LÜ 11/06

Gebiet: "Rechtenbacher Hohl" mit 1. Änderung (Teilgebiet Ost)

Kein Original
(Zusammenführung der ursprünglichen (2005) und geänderten Festsetzungen (2016) zur besseren Lesbarkeit im Rahmen des Planvollzuges)

Stadtplanungsamt Gießen
Bearbeitet: Gt
Gezeichnet: Co,Ge
Stand: August 2016

Geändert zum Entwurf
Geändert zum Satzungsbeschluss:
Planunterlagen haben den jew. als gleichen Stand

Aufgestellt im Vorentwurf: 09. Okt 14
Geändert zum Entwurf: 09. Juli 15
Geändert zum Satzungsbeschluss: 09. Juli 15
Planunterlagen haben den jew. als gleichen Stand