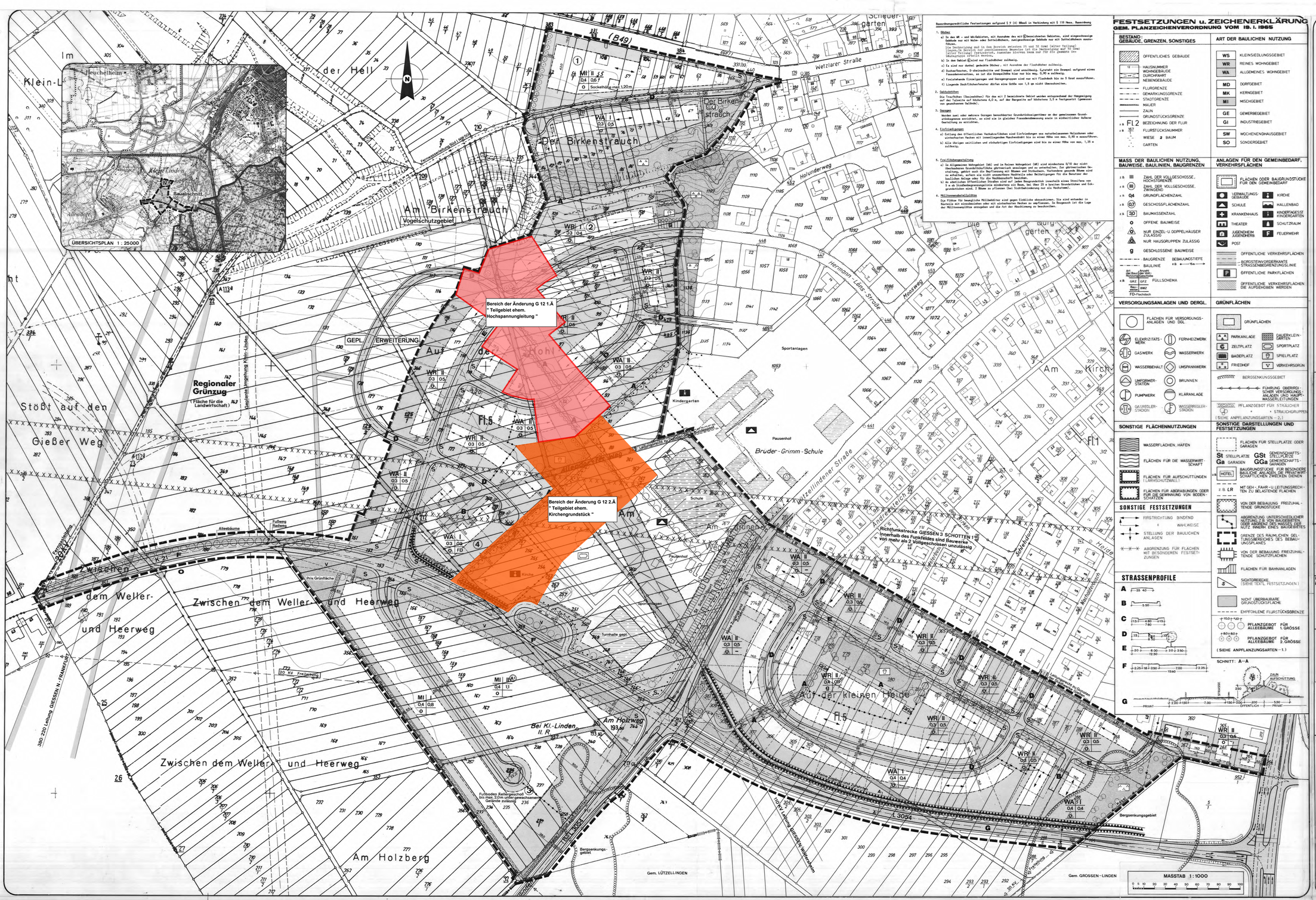

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen aufgrund § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung

1. Dächer
a) In den WR - und WA-Gebieten, mit Ausnahme des mit ⊗ gekennzeichneten Gebietes, sind eingeschossige Gebäude mit Satteldächern, zweigeschossige Gebäude nur mit Satteldächern auszuführen.
Die Dachneigung muß in den Bereich zwischen 35 und 52 Grad (alter Teilung) liegen. Die Firstrichtung ist der zeichnerischen Bezeichnung (ist die Dachneigung auf 35 Grad (alter Teilung) festgesetzt, kann hiervon keine Rede sein, Ausnahme hiervon kann nur für die gesamte Gebäudegruppe erteilt werden.
b) In den Gebieten ⊗ sind nur Flachdächer zulässig.
c) Es sind nur dunkel gemalte Dachziegel, mit Ausnahme der Flachdächer zulässig.
d) Dachaufbauten, D-Gauben,Schleppgauben und Dreipaß sind unzulässig. Ausnahmen bei Dreipaß aufgrund eines Fassadenmusters, es ist die Dreipaßform hier nur bis max. 0,90 m zulässig.
e) Freistehende Einzelgaragen und Garagengruppen sind nur mit Flachdach bis zu 5 Grad auszuführen.
f) Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 qm nicht überschreiten.

2. Gebäudehöhen
Die Traufhöhe (Dachmaßen) für die mit 2 bezeichnete Gebiet werden entsprechend der Hangneigung auf der Talseite mit höchstens 6,0 m, auf der Bergseite auf höchstens 5,5 m festgesetzt (gemessen von geschlossener Gebäude).

3. Garagen
Werden zwei oder mehrere Garagen benachbarter Grundstücksgemeinsam an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Fassadenmessung sowie in einheitlicher äußerer Gestaltung zu errichten.

4. Einfriedigungen
a) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen aus naturnahemnassen Holzzäunen oder einheimischen Hecken mit immergrünen Maschendraht bis zu einer Höhe von max. 0,90 m auszuführen.
b) Alle übrigen seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

5. Freiflächengestaltung
a) In allgemeinen Wohngebiet (WA) und in Reinen Wohngebiet (WR) sind mindestens 6/10 der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die gärtnerischen Anlagen müssen aus Rasenflächen, Blumenrabatten, Ziersträuchern und einheimischen gesunde Bäume sind zu erhalten, soweit sie nicht unzumutbare Hindernisse oder Belästigungen für die Benutzer der baulichen Anlage oder für die Nachbarschaft bedeuten.
b) An sämtlichen öffentlichen Straßen sind auf jeden Baugrundstück innerhalb eines Streifens von 5 m als Straßenbegrenzungslinie mindestens ein Baum, bei über 25 m breiten Grundstücken und Eckgrundstücken sind 2 Bäume zu pflanzen (bei Eckgrundstücken sind alle Straßenseiten).

6. Müllcontainerabstellplätze
Die Plätze für Container für Müllabfuhr sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Boxen mit einmaßenlosen oder mit winterharten Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Müllcontainerplätze anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

FESTSETZUNGEN u. ZEICHENERKLÄRUNG
GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19. I. 1965

BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES

- OFFENTLICHES GEBÄUDE
- HAUSNUMMER
- WOHNGEBÄUDE
- DURCHFAHRT
- NEBENGEBÄUDE
- FLURGRENZE
- GEMARKUNGSGRENZE
- STADTGRENZE
- MAUER
- ZAUN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- z.B. FL 2 BEZEICHNUNG DER FLUR
- z.B. 167 FLURSTÜCKSNUMMER
- WIESE 2 BAUM
- GARTEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WS KLEINSIEDLUNGSGEBIET
- WR REINES WOHNGEBIET
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD DORFGEBIET
- MK KERNGEBIET
- MI MISCHGEBIET
- GE GEWERBEGEBIET
- GI INDUSTRIEGEBIET
- SW WOCHENENDHAUSGEBIET
- SO SONDERGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIEN, BAULAGRENZEN

- z.B. III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE
- z.B. III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND
- z.B. 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL
- z.B. 0,7 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- z.B. (30) BAUMASSENZAHL
- o OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZEL- U DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- g GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- z.B. 8 BEBAUUNGSTIEFE
- BAULINIE
- Art der Bauweise (offen, geschlossen) z.B. GRZ 0,4 / GFZ 0,8 FULLSCHEMA
- Bau-Grenze / BMZ FD-Flachdach

ANLAGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, VERKEHRSFLÄCHEN

FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF:
VERWALTUNGS-GEBÄUDE, KIRCHE, SCHULE, HALLENBAD, KRANKENHAUS, KINDERTAGESSTÄTTE, KINDERGARTEN, THEATER, SCHUTZRAUM, JUGENDHEIM JUGENDHERB., FEUERWEHR, POST

- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- BORDSTEINKÜRZERKANTE - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN DIE AUFGEHOBEN WERDEN

VERSORGUNGSANLAGEN UND DERGL.

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGS-ANLAGEN UND DGL.:
ELEKTRIZITÄTS-WERK, FERNHEIZWERK, GASWERK, WASSERWERK, WASSERBEHÄLT., UMSPANNWERK, UMFORMER-STATION, BRUNNEN, PUMPWERK, KLÄRANLAGE, GASREGLER-STATION, WASSERREGLER-STATION

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN:
PARKANLAGE, DAUERKLEIN-GÄRTEN, ZELTPLATZ, SPORTPLATZ, BADEPLATZ, SPIELPLATZ, FRIEDHOF, VERKEHRSGRÜN

BERGSENKUNGSGEBIET

FÜHRUNG OBERIRDI-SCHER VERSORGUNGS-ANLAGEN UND HAUPT-WASSERLEITUNGEN

PFLANZGEBOT FÜR STRÄUCHER + STRAUCHGRUPPEN (SIEHE ANPFLANZUNGSARTEN - 2.)

SONSTIGE FLÄCHENNUTZUNGEN

- WASSERFLÄCHEN, HÄFEN
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRT-SCHAFT
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (ABFRÄSUNGEN)
- FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODEN-SCHÄTZEN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- St STELLPLÄTZE, Ga GARAGEN: FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE ODER GARAGEN
- GSt GEMEINSCHAFTS-STELLPLÄTZE, GGa GEMEINSCHAFTS-GARAGEN
- z.B. HOTEL BAUGRUNDSTÜCKE FÜR BESONDERE BAULICHE ANLAGEN, DIE PRIVATWIRTSCHAFTLICHEN ZWECKEN DIENEN
- z.B. LR MIT GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN, OBER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZ. INNERH. EINES BAUGEBIETES
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN
- S SICHTDREIECKE (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN)
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- EMPFOHLENE FLURSTÜCKSGRENZE
- z.B. 10,0 / 14,0 PFLANZGEBOT FÜR 1. GRÖSSE ALLEEBÄUME
- z.B. 8,0 / 8,0 PFLANZGEBOT FÜR 2. GRÖSSE ALLEEBÄUME

(SIEHE ANPFLANZUNGSARTEN - 1.)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- FIRSTRICHTUNG BINDEND
- WAHLWEISE
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- ABGRENZUNG FÜR FLÄCHEN MIT BESONDEREN FESTSETZUNGEN

STRASSENPROFILE

A, B, C, D, E, F, G — SCHNITT: A–A

VERFAHRENSVERMERKE

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1-3) und § 2 (5) BBauG i.d.F. vom 18. 8 1976 in Verbindung mit § 1 - 21 BauNVO i.F. vom 15. 9. 1977

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)
a) Gemäß § 1 (6) i BauNVO werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen bzw. sonstigen Anlagen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
b) Gem. § 1 (5) BauNVO sind in den Wohngebieten mit der Bezeichnung ⊗ die gem. § 4 (3) 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen nicht zulässig.

2. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BBauG)
Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten. Bei Winkelbauten ist die im Plan angegebene Firstrichtung als die dominierende anzusehen.

3. Anzahl der Wohnungen (§ 3 (4) und § 4 (4) BauNVO)
In den allgemeinen und reinen Wohngebieten (WA u. WR-Gebiet) sind Gebäude mit nur max. 2 Wohnungen zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)
Im Plangebiet auf die Höhe Fertigfußboden-Erdgeschoß des höchsten Punkt des nördlich gewachsenen Geländes (Gemarkung des Bergsenkgebietes nicht mehr als 0,50 m überschreiten. Dies gilt nicht für die mit ⊗ gekennzeichneten Gebiete (siehe Firstrichtung)

5. Mindestgröße u. - breite der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BBauG)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf 500 qm und die Mindestbreite 20 m nicht unterschreiten. Die Mindestbreite wird entlang der straßenseitigen Baugrenze gemessen.

6. Grundstückszufahrten und -ausfahrten (§ 9 (1) 4 BBauG)
Grundstückszufahrten- und -ausfahrten sind nur an den Straßen mit der Bezeichnung B, D und E zulässig.

7. Garagen (§ 9 (2) BBauG)
a) Garagen bis zu einer Trauflänge von 3,00 m können nach Maßgabe der zutreffenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften in Bauweise zugelassen werden. Werden zwei oder mehrere Garagen benachbarter Grundstücksgemeinsam an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher
Höhenentwicklung zu errichten. Für höhengleiche Einstellung von Garagen bildet die Grundstücksgrenze den Bezugspunkt.
b) Gem.§9, sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie sind jedoch in einem Abstand von mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) 10 BBauG)
Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Bepflanzung, die über die Höhe von 0,8 m hinausragen, freizuhalten.

9. Anpflanzungen (§ 9 (1) 25 BBauG)
a) Der im Plan festgelegte und im Schnitt A - A dargestellte 3,0 m breiten Grün- und Versickerungsstreifen an der Straße L 3054 und K 21 ist von Kanälen sowie Leitungen freizuhalten und mit der angegebenen Dichte und Art der Bepflanzung zu bepflanzen.
b) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gemeindehof sind mit Bäumen und Strauchern zu bepflanzen.
c) Die im Maßnahmen abblick der K 21 mit einem Pflanzgebot ausgewiesene Fläche ist mit Strauchern anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

10. Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (4) BauNVO)
Im Bereich III Zahl der Zahl der Vollgeschosse ist Ausnahmsweise Ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten werden und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

11. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BBauG)
Die Stadtwerke sind berechtigt, das auf den Grundstücken verlegte 20 KV-Kabel zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern, zu verbessern, sowie hierzu jederzeit den Grundstück zu betreten.
Zu beiden Seiten der Kabeltrasse darf ein Schutzstreifen von je 1 m - gerechnet ab Leitungsachse - mit baulichen oder sonstigen Anlagen nicht überbaut werden.
Die Errichtung von massiven Einfriedungen sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist unzulässig.

12. Baumsätze gem. § 20 BauNVO
Tagesläbauer sind mit Ausnahme der zweckbestimmen Bauweise nur mit Bestimmung von beiden Grundstücksgrenzen wo der gemeinsamen Grundstücksgrenzen zulässig.

13. Sicherung der Verkehrsflächen gem. §9 (1) 26 BBauG
a) Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Bepflanzung, soweit sie über die angegebenen Höhenangaben (Meter, von Norm Eigenschaften über zu halten.
b) Für eine Sicherung der Gebäudefestigung an der Grundstücksgrenze erforderliche Behelfsbaulichkeiten mit einer max. Breite von 50cm, kann auf das Grundstücksgrenze zugelassen werden, wenn die Grundstückseigentümer sich mit einer Eintragung von Grundstücksbelastungen nach letzte Grundstücksbelastungs (Sonst) hor. Einfriedungsstreifen) erstellt werden.

14. Immissionsschutz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. §9 (1) 24 BBauG
Der Anstieg der L 3054 und K 21 festgesetzte 2,50 m bzw. 2,00 m hohe (gemessen Mitte OK. Fahrbahnbahn) ist entsprechend dem im Anhalt 1 - 2 dargestellten Profil von den Grundstücksgrundeigentümer auszuführen. Die auf privaten Grundstücken ausgeführten Lärmschutzwälle sind dauernd zu unterhalten. Die Kosten werden gem. § 127 (2) 3 BBauG durch den Grundstückseigentümer gezahlt.

15. Aufhebung ortsrechtlicher Vorschriften
Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben:
Die Baulinie 1, 2, 3 und 5 sowie Abschn. 4 § 16 u. § 17 Abs. 4 der Bauordnung der Universitätsstadt Gießen vom 9. Juli 1960, soweit sie nach § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan weitergelten.
Ferner werden mit Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes für seinen räumlichen Geltungsbereich aufgehoben:
Die Verordnung über Änderung des Teil-Ortsplanes Klein-Linden, beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 24. 2. 1955 und am 16. 6.1955, festgestellt vom Regierungspräsidenten am 22. 8. 1955.

ANPFLANZUNGSARTEN (PFLANZGEBOT)

1. ALLEEBÄUME
Bäume 1. Größe Spitzahorn, Pflanzabstand 10 m, Baumumfang 16 – 18 cm
Bäume 2. Größe Acer platanoi. " Globosum ", 3-4 x v., Baumumf. 14 – 16 cm
Sorbus aucuparia moravica, 3-4 x v., Baumumf. 14 – 16 cm

2. Gehölzpflanzungen, öff. Bereich Lärmschutzwall
a) Einzelstehende Gehölze
10 St Hainbuche (Carpinus betulus), Heckenpfl. mit Ballen, 150 – 175 cm hoch
5 St Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Sol.-Bn , 3 x v., 200 – 250 cm hoch, m. B.
b) Sträucher in Gruppen bis 20 Stück
15 St Hartriegel (Cornus sanguinea) Str. 2 x v., 100 - 125 cm hoch
10 St Haselnuß (Corylus avellana) Str. 2 x v., 125 – 150 cm hoch
25 St Liguster (Ligustr. vulg. Atrovirens) Str. 2 x v., 125 – 150 cm h.
10 St Felsenbirne (Amelanchier canadensis) Str. 2 x v., 100 - 125 cm hoch
5 St Strandrose (Rosa multiflora) 2 x v., 80.-80 – 150 cm hoch
5 St Goldjohannisbeere (Ribis aureum) Str. 2 x v., 80 – 125 cm hoch
10 St Apfelrose (Rosa rugosa) 2 x v., 80. 80 – 100 cm hoch

PLANUNTERLAGEN HERGESTELLT NACH DEM UNTER ZUGRUNDELEGUNG DER FLURKARTE ENTSTANDENEN STÄDTISCHEN KARTENWERK DURCH STADTVERMESSUNGSAMT GIESSEN DEN 6. 9. 1976 n § 8 Nr 3 Kat -Ges ! GIESSEN DEN 6. 9. 1976 Der Oberst. St. VERM. RAT	AUFSTELLUNG BESCHLOSSEN DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMLUNG AM: 4. 4. 1974 u. 26. 10. 1967 GIESSEN DEN 6.5. 1974 DER MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN OBERBÜRGERMEISTER
IM ENTWURF BESCHLOSSEN DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 26. 8. 1976 GIESSEN DEN 1. 9. 1976 DER MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN OBERBÜRGERMEISTER	IM ENTWURF OFFENGELEGT IN DER ZEIT VOM 14. 9. 1976 BIS EINSCHL. 14. 10. 1976 GIESSEN DEN 20. 10. 1976 DER MAGISTRAT DER UNIVERSITÄTSSTADT GIESSEN OBERBÜRGERMEISTER
2. ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18. 7. 1978 LAHN, DEN 25. 8. 1978 DER MAGISTRAT DER STADT LAHN OBERBÜRGERMEISTER	OFFENGELEGT ALS ENTWURF WURDE DER PLAN IN DER ZEIT VOM 11. 9. 1978 BIS EINSCHL. 11. 10. 1978 LAHN, DEN 18. 10. 1978 DER MAGISTRAT DER STADT LAHN OBERBÜRGERMEISTER BAUDEZERNENT
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 14. 12. 1978 LAHN, DEN 20. 12. 1978 DER MAGISTRAT DER STADT LAHN OBERBÜRGERMEISTER BAUDEZERNENT	GENEHMIGT MIT VERFÜGUNG VOM 2.5.1979 AZ.: V/3 - 61d 04 01 DARMSTADT, DEN 2. 5. 1979 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAG GEZ. WAGNER

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE
AM 21.5.1979 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN"
AM 21.5.1979 IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
AM 21.5.1979 IN DER "WETZLARER NEUEN ZEITUNG"
RECHTSKRÄFTIG SEIT 21.5.1979 DER MAGISTRAT DER STADT LAHN
OBERBÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLAN NR. G 12 LAHN

GEBIET: "Ortserweiterung Klein-Linden"

TEILGEBIET: "Am Allendorfer Weg"

NACH §§1 – 2a u. 8 – 12 BUNDESBAUGESETZ IN DER NEUFASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBL. I S.2221)

MIT DEN GRUNDSTÜCKEN GEMARKUNG KLEIN-LINDEN
FLUR 1 NR. 262, 263 und 948, 1 ha
FLUR 5 NR. 53/1 bis 55/1, 57 bis 84, 89 bis 109/2, 112 bis bis 117 ha, 118 bis 124, 125/1 ha bis 128/1, 129 bis 131, 133 bis 137, 139 bis 141, 143 bis 147, 149 bis 151, 153 bis 155, 157 bis 159, 161 bis 163, 164 bis 246/1, 246/2, 248/1, 248/2, 249 bis 254, 256 bis 315, 317 bis 333, 339 bis 341 bis, 342, 343, 346 bis, 348 bis bis 350 ha/, 351, 354 bis, 357 bis 362/1, 364 ha, 365, 368, 369 und 948 bis 3 ha 1 ha

Aufgestellt im Vorentwurf	4. 4. 1974	
Geändert zum Entwurf	18. 7. 1978	
Geändert zum Satzungsbeschluß	15. 11. 1978	
Geändert im Satzungsbeschluß	20. 1. 1979	(Heil BD)