

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 12 „ORTSERWEITERUNG KLEIN- LINDEN; Teilgebiet „AM ALLENDORFER WEG“ für das Gebiet zwischen der Wetzlarer Strasse (B49), dem Neubaugebiet: „Hinter der Burg“, dem südlichen Rand der bebauten Ostanlagen Allendorf und Klein-Linden als Regionaler Grünzug freizuhaltende Fläche.

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANAUFGSTELLUNG

Die 1971 in Klein- Linden vorhandene Einwohnerzahl vom 4.400 sollte durch Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 12 „ORTSERWEITERUNG KLEINLINDEN“ ursprünglich um 8.000 auf 12.400 Einwohner erhöht werden. Bei der vorgesehenen mehrgeschossigen und verdichteten Flachbauweise wurden Folgeeinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Kinderspielflächen, Kirchen und Einkaufsmöglichkeiten in ausreichendem Maße vorgesehen. Da Plangebiet sollte bis an die Gemarkungsgrenze Allendorf heranreichen.

Bedingt durch

- a) den rückläufigen Wohnungsbedarf der letzten Jahre, der sich insbesondere in der mangelnden Nachfrage an Geschosswohnungen und nicht feistehenden Eigenheimen ausdrückte und
- b) den hohen Anteil privater Grundstückeigentümer, die selbstverfügbare Eigenheimbauplätze fordern,

musste eine Umplanung in 1- 2-geschossige offene Bauweise vorgenommen werden. In dieser Form erlangte der 1. Planabschnitt, das Teilgebiet „Hinter der Burg“ bereits im Juni 1974 Rechtskraft und ist inzwischen fast vollständig bebaut.

Des weiteren hatte bei der damaligen Beteiligung der Träger öffentl. Belange die Regionale Planungsgemeinschaft Mittelhessen auf der Grundlage des Regionalen Raumordnungsplanes einen ca. 200 m breiten Regionalen Grünzug im Bereich der Gemarkungsgrenze zwischen Allendorf und Klein-Linden gefordert, der bei der vorliegenden Planung berücksichtigt ist. Dies führte zu einer räumlichen Reduzierung des Baugebietes, so dass nach dem jetzigen Stand der Planung im Gebiet „Am Allendorfer Weg“ Baugrundstücke für ca. 600 Einwohner entstehen können.

Ein weiteres wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung der Erweiterungsflächen für die Brüder-Grimm-Schule.

Es ist somit erforderlich, durch planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die Erschließung und Bebauung des Baugebietes städtebaulich zu ordnen.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

In dem als Flächennutzungsplan weitgeltenden Generalbebauungs- und Flächennutzungsplan für das Gebiet der ehemaligen Stadt (ohne die Gemarkung Allendorf und Rödgen) vom 5.7.1960 war das vom räumlichen Geltungsplan umfasste Gebiet im wesentlichen als Ackerland, Dauerkleingärten, Wiese und Hutung sowie als Grün- Erholungs- und Parkflächen dargestellt.

Um eine planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte bauliche Erweiterung des Stadtteils Klein-Linden zu erhalten, hat die ehemalige Stadt Giessen bzw. der Zweckverband Gründungsverband Stadt Lahn als ihr Rechtsnachfolger das Verfahren zur 6. Änderung des o.g. weitgeltenden Flächennutzungsplans durchgeführt.

Die genannte Änderung, in der im westlichen die geplante Baugebietserweiterung und der zwischen Allendorf und Klein-Linden vorgesehene Regionale Grünzug berücksichtigt sind, wurde am 11. Jan 1977 durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt und nach ortsüblicher Bekanntmachung dieser Genehmigung am 24.5.1977 rechtswirksam. Somit ist der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen entsprechend § 8 Abs. 2, BBauG aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Als verbindlicher Bauleitplan gelten die städtebaurechtlichen Bestimmungen der Bausatzungen der Universitätsstadt Gießen vom 5.7.1960 nach § 173 Abs. 3BBauG fort. Diese Bestimmungen sind in ihrer wesentlichen Teilen in den Bebauungsplan übernommen worden mit dem Ziel, die Bausatzung- mit Ausnahme der Vorschriften über die Baugestaltung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) Teil IV – für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft zu setzen. Durch die teilweise Aufhebung der Bausatzung können keine Schadensersatzansprüche nach § 44 BBauG hergeleitet werden.

3. DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Im Bereich des Bebauungsplanes wurde ein Ortsvergleich durchgeführt, der sich auf die Vollständigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze erstreckte. Das ca. 27 ha große Plangebiet wird außer den zum Teil bebauten Grundstücken an der Wetzlarer Straße (B 49) landwirtschaftlich genutzt. Vorhandene Kanäle und Leitungen wurden bei der Planung berücksichtigt.

4. FÜR DIE PLANUNG DES GEBIETES ZU BERÜCKSICHTIGENDE GEGEBENHEITEN

4.1 Baugrund, Grundwasser

Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor. Es kann jedoch mit normalen Grundwasser- verhältnissen gerechnet werden. Unter dem im Plan gekennzeichneten Bergsenkungs- gebiet ist früher der Bergbau umgegangen. Die zuvor genannten Flächen sind von der Bebauung freizuhalten. Bei dem Ausbau der Straßen und Wege ist das Bergsenkungs- gebiet zu berücksichtigen.

4.2 Verkehrs-, Versorgungsflächen und Abwasserbeseitigung

Als Hauptverkehrsanschluss durchschneidet von Süd-West nach Nord-Ost die Lützellin- dener Straße (L3054) das Plangebiet.

In die Planung wurden die planfestgestellten und inzwischen ausgebauten Straßen : (L3054) und K 21 einbezogen.

Im Bereich Wetzlarer Straße (B 49) verläuft die Fernwasserleitung Süd I NW 500 der Mittelhessischen Wasserwerke. Sie befinden sich in öffentlicher Verkehrsfläche. Im Be- reich Wetzlarer Straße ist eine Gas- und Wasserregelstation auf dem Gelände der Park- anlage vorhanden.

Ein hochwertiges Fernmeldekabel durchschneidet den Planbereich in ost-westlicher Richtung.

Der Hauptabwasserkanal von der Schule bis zur Kläranlage Gießen ist vorhanden.

4.3 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung wurde durch Ortsvergleich ermittelt und im Plan festgehalten.

4.4 Festsetzungen entsprechend den Vorschriften, die nach § 9 Abs. 6 BBauG in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurden:

- a) Richtfunkfeld der Deutschen Bundespost, Strecke Gießen 3 – Schotten 1 mit Baubeschränkung
- b) 110 KV Hochspannungsfreileitung, Strecke Gießen – Wölfersheim mit nicht überbaubarer Schutzfläche
- c) Die am 12.7.1976 planfestgestellte L 3054 und K 21 mit Kreuzungsbereich

INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 Bauland

Die ausgewiesenen Flächen für die Baugebietserweiterung gliedern sich im wesentlichen in 4 Erschließungsbereiche, von denen sich die 3 wesentlichen Bereiche (West, Ost und Süd) konzentrisch um die in der Mittelzone gelegenen bzw. geplanten Gemeindebedarfsflächen (Schule, Kirche, Kindergarten) gruppieren.

Die unabhängig voneinander erschließbaren Bereiche sind wie folgt, bezeichnet:

- 1.) Bereich West: „Auf der Hohl“ in Verlängerung der Hermann-Löns-Straße
- 2.) Bereich Ost: „Auf der kleinen Heide“ zwischen bebautem Ortsrand und im Bau befindlicher L 3054.
- 3.) Bereich Süd: Südlich der K 21 (Verbindungsstraße Allendorf/Klein-Linden)
- 4.) Bereich Nord: Birkenstrauch/ B 49

Die eigentliche Wohngebietserweiterung beschränkt sich auf die Ausweisung: Reines und Allgemeines Wohngebiet, wobei in den Allgemeinen Wohngebieten zur Vermeidung von Umweltbeeinträchtigungen die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen usw. gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 1 als nicht zulässig festgesetzt wurden.

Die Anordnung der Allgemeinen Wohngebiete orientiert sich hauptsächlich an ihrer Lage zu Hauptverkehrsstrassen. Der Erschließungspark Nord wurde in den Planbereich einbezogen, um

- a) eine weitere ungeordnete bauliche Entwicklung von Wohn- und Gewerbenutzung entlang der B 49 auf einen überbaubaren Mindestbereich einzuschränken und
- b) durch Ausweisung einer zwischen dem Mischgebiet an der B 49 und dem Erschließungsbereich West eingeschobenen Zone : Allgemeines Wohngebiet eine bauliche Zusammenfassung und Arrondierung der Ortserweiterungsflächen zu erreichen.

In dem Gebiet mit der Bezeichnung A 1 kann im Einzelfall eine Überschreitung der Geschosshöhe zugelassen werden, wenn hierbei GRZ und GFZ nicht überschritten und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) überschreiten nicht die in § 17 BauNVO angegebenen Höchstwerte.

Gegenüber der allgemein vorgesehenen Zulässigkeit von nur Sattel- bzw. Walmdächern in den Wohngebieten wurde an einer Stelle (Fläche im östlichen Winkel zwischen K 21 und verlängerter Hermann-Löns-Str.) ein Gebiet mit nur Flachdächern ausgewiesen, um auch der Nachfrage nach dieser Dachform gerecht zu werden.

Um die Bebauung aufzulockern und entsprechenden Freiraum für Grün- und Gartenanlagen zu schaffen, wurden Mindestgrößen und Mindestbreite der Baugrundstücke im Plan festgesetzt.

Um den zusätzlichen Ausbau der Kellergeschosse als Wohngeschosse zu vermeiden und aus schallschutztechnischen Gründen Wohngebäude möglichst niedrig zu halten, wurden die Höhen des Erdgeschoßfußbodens verbindlich festgelegt.

Für Baugrundstücke mit starker Hangneigung wurden gesonderte Festsetzungen getroffen.

Um die höhengleiche Einstellung von Garagen am gemeinsamer Grundstücksgrenze als Bezugspunkt festgelegt.

Bezüglich der Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen ist die Straßenausbauplanung verbindlich.

5.2 Flächen mit Beschränkungen nach anderen Vorschriften

Die Flächen der Richtfunkfelder sind im Plan gekennzeichnet, und es ist vermerkt, dass hier nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Vollgeschossen zulässig sind.

Da das vorhandene hochwertige Fernmeldekabel der Funkübertragungsstelle Giessen 3 einen Teil der im Plan ausgewiesenen Baulandflächen durchschneidet und die betroffene Baugrundstücke dadurch in ihrem Wert gemindert wurden, wurde nach Absprache mit dem Fernmeldeamt Giessen planerisch eine Verlegung des Kabels in öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Soweit das Fernmeldekabel nicht in Verkehrsflächen verlegt werden kann, wird die Kabelstraße mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bundespost belastet.

Das Plangebiet wird von der 110 KV- Freileitung Giessen-Wölfersheim durchschnitten. Die im Plan ausgewiesene Schutzfläche ist von der Bebauung freizuhalten.

Es wurde ursprünglich in Betracht gezogen, diese Freileitung an den wesentlichen Rand des Plangebietes oder in der vorhandenen Trasse zu verkabeln.

Die von dem Versorgungsträger (Preag) überschlägig ermittelten Kosten betragen für die Verlegung an den wesentlichen Rand des Plangebietes ca. 470.000,--DM und für die Verkabelung ca. 1.550.000,- DM:

Aus finanziellen Gründen wurde von der Verkabelung im Planbereich abgesehen.

Eine Verlegung der Freileitung hätte aber auch nur dann Erfolg, wenn er dadurch bedingte Gewinn an zusätzlichen Baugrundstücken bzw. die Wertsteigerung von Grundstücken, die dann nicht mehr von dem feizuhaltenden Schutzstreifen berührt würden, in einem wirtschaftlichen Verhältnis zu den Kosten für die Leitungsverlegung stehen würde. Dies ist jedoch nicht der Fall, da höchstens 4 Baugrundstücke zusätzlich geschaffen werden könnten und somit kein Kostenausgleich im Rahmen der Baulandumlegung erreichbar ist. Der Verlegungsaufwand kann auch nicht auf die Erschließungsbeiträge umgelegt werden.

Im Übrigen sind die jetzt vorhandenen Gebäude und Anlagen der Brüder-Grimm-Schule abgestimmt worden. Eine Sondersicherung der Freileitung gegen Isolatoren – und Leitungsbruch sowie gegen mißbräuchliches besteigen der Masten kann nicht im Bauleitplanverfahren geregelt werden. Hierzu ist ein gesonderter Antrag an den Versorgungsträger (Preag) erforderlich.

Unter Abwägung der zuvor genannten Gründe wurde von der Verlegung der Freileitung abgesehen.

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

I. Schule und Sport

Für die Erweiterung der Brüder-Grimm-Schule wurden die entsprechenden Flächen ausgewiesen. Flächen für den Bau eines Sportplatzes und einer Sporthalle sind in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Schulgelände vorgesehen.

II. Kindergarten

Die Fläche für einen Kindergarten ist im angrenzenden Bebauungsplan „Hinter der Burg“ festgelegt.

III. Kirche

Die im Plan ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf mit der Nutzung „Katholische Kirche“ wurde mit dem Bischöflichen Ordinariat Mainz abgestimmt und im Anschluss an die Gemeinbedarfsfläche der Schule angegliedert.

Unter Berücksichtigung der gesamten Einrichtung der katholischen Kirche der Pfarrei „St. Bonifatius“ in Giessen zugeordnet war.

Die unter I.- III. beschriebenen Flächen wurden planerisch zu einem räumlichen Gesamtkomplex zusammengefasst.

5.4 Verkehrsflächen

a) Überörtliches Verkehrsnetz

Durch den Bau der zweispurigen Verbindungsstraße zwischen Allendorf durch der B 3 soll nicht nur der Stadtteil Allendorf einen besseren Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz (hier: B 3) erhalten, sondern vor allem auch eine südliche Umgehung des Stadtteil Klein-Linden geschaffen werden, die den jetzigen Durchgangsverkehr durch die alte Ostanlage entlastet und den KFZ- Verkehr im Eingangsbereich der Schule mindert.

Der Streckenabschnitt zwischen Allendorf und Lützellindener Strasse erhält die Bezeichnung K 21, der Abschnitt zwischen Lützellindener Strasse (B 3) die Bezeichnung L 3054.

Die nach Generalverkehrsplan 1967 der ehemaligen Stadt Giessen vorgesehene Westumgehung mit Anschluss an Hammstraße und B 49 im Norden und an die K 21 im Westen ist im Plan gestrichelt angedeutet.

b) Örtliches Verkehrsnetz

Als innerstädtische Hauptsammelstraße nimmt die K 21 das Verkehrsaufkommen von Allendorf und Klein-Linden (einschl. Neubaugebiet „Ortserweiterung Klein-Linden“) über die plangleiche Kreuzung mit der L 3054 auf und schafft eine direkte Verbindung zwischen Allendorf und Klein-Linden.

Die Hauptwohnbereiche Ost und West gehen erschließungsmäßig in das vorhandene Ortsstraßennetz über, wobei der Planbereich Ost unmittelbar, der Planbereich West mittelbar (über die vorhandene Hermann-Löns- Straße) an die Lützellindener Strasse angebunden wird. Der Planbereich West soll außerdem an eine direkte Anbindung an die Verbindungsstraße Allendorf/ B 3 erhalten.

Die Verkehrerschließung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Realisierbarkeit in Teilabschnitten.

Die Zufahrt zum Schulgrundstück einschl. Erweiterung erfolgt nur über die Lützellindener Strasse, um eine Zufahrt über Wohnerschließungsstraßen zu vermeiden.

Die vom Landesamt für Straßenbau und dem städtischen Tiefbauamt geforderte Festsetzung, keine Grundstücksein- und -ausfahrten an Straßen, die dem Durchgangsverkehr dienen, zuzulassen, wurde übernommen. Es soll hiermit die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs gewährleistet und Gefahrenpunkte schon bei der Planung ausgeschlossen werden.

c) Fußgänger und Radwege

Zwischen Allendorf und Klein-Linden wurde entlang der K 21 eine Fußwegverbindung und ein Radweg geplant. Zum Schutze der Fußgänger und aus landschaftspflegerischen Gesichtspunkten wurden zwischen Fußweg und Straße ein 2,50 m breiter Verkehrsgrünstreifen mit Baumpflanzgebot festgesetzt. Die Fußwege wurden so geplant, dass Schule, Kindergarten, Kinderspielplätze und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs auf kürzestem Wege verkehrssicher zu erreichen sind. Die fußläufige Anbindung des Wohngebietes an die angrenzende Grünzone zwischen Klein-Linden und Allendorfer Wäldchen wurde berücksichtigt.

d) Öffentlicher Nahverkehr

Durch die geplante Buslinienführung mit den Haltestellen in Allendorf (Klein-Lindener Straße) K 21 (An der Sporthalle) und in der Frankfurter Straße (an der Buswendeschleife) ist das Planungsgebiet an das öffentliche Nahverkehrsnetz der Stadt Giessen und der Bundesbahn angeschlossen. Die Bushaltestelle in der Lützellindener Straße (an der alten Turnhalle) wird nicht mehr vom öffentlichen Nahverkehr angefahren, sie dient der Brüder- Grimm-Schule als Sonderbushaltestelle.

5.5 Versorgungsflächen

Der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes hat den Versorgungsunternehmen zur Stellungnahme vorlegen. Nach ihren Angaben ist die Versorgung des Gebietes mit Strom, Wasser und Fernmeldeanlagen gesichert. Für die Stromversorgung sind 2 Trafostationen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ausgewiesen worden. Für die Gas- und Wasserversorgung wurde im Bereich Wetzlarer Straße eine Gas- und Wasserlegerstation ausgewiesen.

5.6 Beseitigung von Abwässern und festen Abfallstoffen

a) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des gesamten Plangebietes ist nach dem Generalentwässerungsplan möglich und wird im Mischsystem gebaut.

Das Gebiet nordwestlich der Lützellindener Straße wird an das bestehende Kanalnetz der Brüder- Grimm- Schule und der südöstliche Teil wird an den Kanal in der Frankfurter Straße angeschlossen. Das durch starken Gewitterregen oder plötzlich Schneeschmelze anfallende Oberflächenwasser wird in den dafür vorgesehenen Unterflurregenrückhaltebecken gesammelt und dem Kanal entsprechend seinem Fassungsvermögen langsam zugeführt.

b) Müllbeseitigung

Die Beseitigung fester Abfallstoffe führt der städtischen Fuhrpark aufgrund bestehender Satzung durch. Die Kosten werden auf die Anlieger umgelegt.

5.7 GRÜNFLÄCHEN

5.7.1 Kinderspielplätze

In zentraler Lage der Planbereiche West und Ost ist je ein Kinderspielplatz für Kleinkinder und Kinder mittleren Alters (1.600 qm bzw. 2.300 m) bedarfsdeckend ausgewiesen.

Für ältere Kinder, die im gesamten südwestlichen Ortsbereich von Klein-Linden wohnen, ist nördlich der Hermann- Löns- Str., westlich der Bebauung, ein ca. 5.000 qm großer Spielplatz (1.000qm innerhalb, 4.000 qm außerhalb des Planbereiches) in Verbindung mit der zwischen Allendorf und Klein-Linden verlaufenden Grünzone

vorgesehen, der sich durch vorhandene Geländebeziehungen und Bewuchs als Abenteuerplatz anbietet.

5.7.2 Sonstige Grünfläche

Von der unter Ziffer 5.71 genannte Grünzone am nördlichen Rand des Plangebietes und dem als öffentliche Grünfläche vorgesehenen Bergesenkungsgebiet im Bereich der Frankfurter Straße/ B 3 (nur teilweise Geltungsbereich des Bebauungsplanes) ist eine Hauptfußwegverbindung mit festgesetztem Begleitgrün (Bäume und Sträucher durch das geplante Baugebiet ausgewiesen.

Mit der am nördlich Ende des Planbereiches ausgewiesene öffentlichen Grünflächen soll der dort bestehende natürliche Hangbewuchs (Vogelschutzhecke) erhalten und in die Grünordnung zwischen Klein- Linden und Allendorfer Wäldchen einbezogen werden.

Sie markiert zugleich die Trennung zwischen Talbebauung und höher liegender Bebauung.

Die zwischen K 21 und dem Mischgebiet gelegene öffentliche Grünfläche dient als Vorbehaltsfläche für den 4-spurigen Ausbau der Verbindungsstrasse zwischen B 3 und dem Anschluss an die geplante Verlegung der L 30.54. Die Fläche wird als öffentliche Verkehrsgrünfläche gewidmet:

5.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Der im Schemaschnitt dargestellte Lärmschutzwall an der L 3054 (neu) ist unter Verwendung von Straßenabraum und Aushub der Baugruben zu errichten. Der Lärmschutzwall soll eine Gesamthöhe von 2,50 m – gemessen von Oberkante der Straßendecke – nicht unterschreiten.

5.9 Bindung für Bepflanzung

Die in dem textlichen Teil des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen über Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Erhaltung des Baumbestandes sollen Maßnahmen einleiten, die die ökologischen Funktionen wie Luftfilterungen, Staunaufnahme an Straßenverkehrsflächen, Temperatenausgleich und Sauerstoffproduktion begünstigen. Daneben soll durch diese Maßnahmen auch Einfluss genommen werden auf die Gestaltung der Wohnumwelt.

5.10 Baugestaltung

Die im textlichen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten bauordnungsrechtlichen Vorschriften über die äußere Gestaltung, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, aber nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde unterliegen, werden durch Beschluss als Satzung ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

a) Dächer

Die Dachform und Dachgestaltung wurde festgelegt, um in dem zum Teil landschaftlich bewegten Gelände und der 1- bis 2-geschossigen verdichteten Wohnbebauung das städtebauliche Erscheinungsbild positiv zu beeinflussen.

b) Gebäudehöhen

Für das mit 2 bezeichnete Gebiet wurde eine eingeschossige Bauweise festgelegt, damit ein einheitlicher Abschluss der Hangbebauung zur dahinterliegenden öffentlichen Parkanlage geschaffen wird.

c) Äußere Gestaltung (Garagen)

Um bei Doppelgaragen und Garagengruppen, die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze als ein Bauwerk erscheinen, keine verschiedene Abmessung und Fas-

sadengestaltung zu erhalten, wurde eine einheitliche äußere Gestaltung vorgeschrieben.

d) Einfriedigung

Bei der Zulässigkeit von Art und Gestaltung der Einfriedigungen wurde eine gewisse Einheitlichkeit angestrebt, da das räumliche Erscheinungsbild der Straßenzüge durch Zäune, Hecken und Mauern wesentlich beeinflusst wird.

e) Freiflächengestaltung

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wurde vor allem für Vorgärten festgesetzt, da diese insbesondere zur Verbesserung des Siedlungsbildes beitragen. (siehe § 17 Abs. 1-3 der Bausatzung der Stadt Giessen v. 8.7.1960)

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet, nachdem er rechtskräftig geworden ist, die Rechtsgrundlage für alle zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen, insbesondere für ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BBauG und für die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 BBauG.

7.0 Überschlägig ermittelte Kosten

	<u>Bereich West</u>		<u>Bereich Ost</u>		<u>Bereich Süd</u>		<u>Bereich Nord</u>		<u>Bereich insg.</u>	
	<u>Gesamt</u>	<u>städt. Ant.</u>	<u>Gesamt</u>	<u>städt. Ant.</u>	<u>Gesamt</u>	<u>städt. Ant.</u>	<u>Gesamt</u>	<u>städt. Ant.</u>	<u>Gesamt</u>	<u>städt. Ant.</u>
7.11 Straßen, Wege, Lärm- schutzwall u. Ober- flächenentwässerung	883.000	132.000	855.000	130.000	220.000	33.000	200.000	30.000	2,14	0,31 Mio.
7.12 Beleuchtung	71.000	11.000	69.000	10.000	14.000	2.000	14.000	2.000	168.000	25.000
Summe 7.1	954.000	143.000	924.000	140.000	234.000	35.000	214.000	32.000	2,51	0,37 Mio

7.2 Entwässerung der
Grundstücke

7.21 Leitungen	440.000,--	440.000,--	100.000,--	92.000,--	1.072.000,--
7.22 Rückhaltebecken	500.000,--				500.000,--
					1.572.000,--
7.3 Wasserversorgung	110.000,--	108.000,--	28.000,--	28.000,--	274.000,--
7.4 Gasversorgung	91.000,--	89.000,--	23.000,--	23.000,--	226.000,--
7.5 Umlegungs- und Ver- messungskosten	88.000,--	78.000,--	34.000,--	16.000,--	216.000,--

Die Kosten für Wasser- und Gasversorgung werden durch Anschlussgebühren von den Anliegern zurückerhoben.
Die Kosten für die Grundstücksentwässerung werden durch Kanalbeiträge bzw. Kanalanschlussgebühren zurückerhoben.
Die Umlegungs- und Vermessungskosten betreffend, siehe Ziffer 8.3.

8.0 Erschließungsabschnitte/ Finanzierung

8.1 Erschließung nach § 127 BBauG

Das Plangebiet soll in nachstehender Reihenfolge erschlossen werden (siehe 5.1)

- 1.) Bereich West
- 2.) Bereich Ost
- 3.) Bereich Süd
- 4.) Bereich Nord

Der nach der Erschließungsbeitragssatzung für die Stadt auf die Stadt entfallende Anteil von 15% wird, entsprechend den Erschließungsabschnitten, in dem jeweiligen Haushaltsplan zur Verfügung gestellt.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Kosten für die Ver- und Entsorgung werden durch die Stadt bzw. Stadtwerke vorfinanziert und erst später zurückerhoben.

Sie wurden deshalb unter Ziff. 7.0 mit aufgeführt.

8.3 Umlegung

Die unter Ziff. 7.0 aufgeführten Umlegungs- und Vermessungskosten werden von der Stadt vorfinanziert. Diese Kosten werden durch den Umlegungsbeitrag (Flächenbeitrag) ganz oder teilweise ausgeglichen.

H E I L
(BD)