

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 12 „ORTSERWEITERUNG KLEIN-LINDEN“,  
Teilgebiet „HINTER DER BURG“

zwischen der Lützellindener Straße, den Wegen Flur 5 Nr. 361/1, 343 teilweise und 341 und der vorhandenen Bebauung südlich der Wetzlarer Straße und westlich der Burggartenstraße

### 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Damit im Stadtteil KLEIN-LINDEN weitere Baugrundstücke für den Wohnungsbau erschlossen werden können und Erweiterungsgelände für die Brüder-Grimm-Schule bereitgestellt werden kann, ist zur Verwirklichung dieser Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 2. AUSWEISUNG IN DEN BESTEHENDEN RECHTSVERBINDLICHEN BAULEITPLÄNEN (geplante Nutzung)

#### a) Vorbereitender Bauleitplan

Der Flächennutzungsplan und der Generalbebauungsplan der Universitätsstadt Gießen vom 5.7.60, geändert am 30.5.61, gelten beide zusammen als Flächennutzungsplan weiter, aus dem der Bebauungsplan zu entwickeln ist. Ihre Ausweisungen sehen vor, dass das Gebiet künftig als Wohnbaufläche genutzt werden soll.

#### b) Verbindliche Bauleitpläne

Als verbindlicher Bauleitplan gelten die städtebaurechtlichen Bestimmungen der Bausatzung der Universitätsstadt Gießen vom 5.7.60 nach § 173 Abs. 3 – Bundesbaugesetz fort. Diese Bestimmungen sind in ihren wesentlichen Teilen in den Bebauungsplan übernommen worden mit dem Ziel, die Bausatzung, mit Ausnahme der Vorschriften über die Baugestaltung (Teil IV), für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft zu setzen. Durch die teilweise Aufhebung der Bausatzung können keine Schadensersatzansprüche nach § 44 – Bundesbaugesetz – hergeleitet werden, da die seither zulässige Nutzung der Grundstücke beibehalten wird.

### 3. TATSÄCHLICHE NUTZUNG DES GEBIETES

Im genannten Gebiet wurde ein Ortsvergleich durchgeführt, der sich auf die Vollständigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen sowie die Straßen, Wege und Plätze erstreckte.

Das ca. 4,5 ha große Gelände ist ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Grundstück Flur 1 Nr. 228/2 steht ein Behelfswohnheim, welches im Zuge der Freilegung entfernt wird.

### 4. FÜR DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ZU BEACHTENDE GEGEBENHEITEN

#### 4.1 Baugrund, Grundwasser

Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor. Es kann jedoch mit normalen Grundwasserstände gerechnet werden. Die Grundwasserstände sind nicht bekannt. Sie liegen schätzungsweise unter 1,5 m unter Geländeoberkante. Bei dem Flurstück Nr. 88 in Flur 5 handelt es sich um eine aufgefüllte Fläche.

#### 4.2 Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Abwasserbeseitigung

Der Verkehrsanschluss des Gebietes erfolgt an die Lützellindener Straße (Landesstraße 3054). Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Fernmeldeanlagen ist gesichert. Neue Leitungen müssen noch verlegt werden. die Hauptabwasserleitung zur Kläranlage ist bereits gebaut.

#### 4.3 Vorhandene Bebauung

Die vorhandene Bebauung ist durch den Ortsvergleich ermittelt und im Plan erfasst worden.

#### 4.4 Festsetzungen nach anderen Vorschriften.

die nach § 9 Abs. 4 – Bundesbaugesetz – in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen, bestehen in einem Richtfunkfeld der Deutschen Bundespost, und zwar der Richtfunkstrecke Gießen 3 – Schotten 1 mit Baubeschränkungen. Gebäude mit mehr als 2 Vollgeschossen sind innerhalb des Funkfeldes unzulässig.

### 5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

#### 5.1 Festsetzungen für das Bauland

##### a) Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung reines Wohngebiet nach § 3 der BauNVO und allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO fest. Die Ausnahmen des § 3 Abs. 3, wonach im reinen Wohngebiet Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarf für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden können, wurden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, wonach im allgemeinen Wohngebiet

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und Landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen

zugelassen werden können, werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies gilt nicht für das Gebiet 8 der Schule und des Kindergartens.

##### b) Maß der baulichen Nutzung

Die Geschößzahl ist differenziert auf ein oder zwei Vollgeschosse z. T. als Höchstgrenze und zwingend festgesetzt. Da das Gelände in einzelnen Bereichen sehr hängig ist, gilt für die Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse, die Geschößzahl auf der Talseite.

Die festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen überschreiten die in § 17 der Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte nicht.

##### c) Bauweise

Entsprechend den Erfordernissen der Umlegung und der Schule wurden unterschiedliche Bauweisen festgelegt, und zwar:

die offene Bauweise gemäß § 22 der Baunutzungsverordnung (BauNVO),

die halboffene Bauweise gemäß § 22 (4) der Bau NVO,

bei der die Gebäude auf der durch eine Baulinie gekennzeichneten Grundstücksgrenze als Doppel- bzw. Einzelhäuser errichtet werden müssen,

die erweiterte offene Bauweise gemäß § 22 (4) Bau NVO, bei der Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen in unbegrenzter Länge zulässig sind.

d) Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen teilen das Bauland in überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.

e) Familienheime

Gem. § 9 (1)1g BBauG ist das Baugebiet innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Flächen für den Gemeinbedarf überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehen.

Gem. § 3 (4) Bau NVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

f) Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan eingetragene Stellung der baulichen Anlagen ist in ihrer Richtung verbindlich.

Bezugshöhe für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der angrenzenden Strasse bzw. der Anschnitt des natürlichen Geländes.

Im Bebauungsplan eingetragene Firstrichtungen sind verbindlich.

Oberkante Fußboden des untersten Wohngeschosses darf hangseits, an der Außenwand des Gebäudes gemessen, nicht mehr als 0,50 m über dem Anschnitt des natürlichen Geländes liegen.

g) Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Abs. 4 BBauG

Bezüglich der Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen ist die Straßenausbauplanung verbindlich.

h) Flächen mit Baubeschränkungen nach anderen Vorschriften

Die Flächen des Richtfunkfeldes sind im Plan gekennzeichnet, und es ist vermerkt, dass nur Gebäude bis zu zwei Vollgeschossen zulässig sind.

5.2 Verkehrsflächen

Der Plan setzt die Verkehrsflächen fest und gibt die Querprofile an, nach denen die Strassen ausgebaut werden sollen.

Für den ruhenden Verkehr sind keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen, da in einem Familienhausgebiet der Einstellplatzbedarf auf den Baugrundstücken gedeckt werden kann.

Die Anbindung des Gebietes an das Verkehrsstraßennetz erfolgt über die Hermann-Löns-Straße, die als Sammetstraße, von der Lützellindener Straße ausgehend, künftig auch noch weitere Wohnbauflächen erschließen soll.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Gebiet über die Buslinie 1 der städtischen Nahverkehrsbetriebe zu erreichen. Die Haltestellen befinden sich an der Frankfurter Straße. Die mittlere Entfernung dorthin beträgt rd. 500 m.

### 5.3 Versorgungsflächen

Der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes hat den Versorgungsunternehmen zur Stellungnahme vorgelegen. Nach ihren Angaben ist die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Fernmeldeanlagen möglich. Für die Stromversorgung müssen neue Transformatorstationen errichtet werden. Zu diesem Zweck sind zwei Versorgungsflächen ausgewiesen worden.

### 5.4 Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwässern und festen Abfallstoffen

#### a) Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes und der Anschluß an die bestehende Kanalisation und Kläranlage ist nach dem Generalentwässerungsplan möglich; entwässert wird im Misch-System.

#### b) Müllbeseitigung

Die Beseitigung fester Abfallstoffe führt der städtische Fuhrpark auf Grund bestehender Satzungen durch. Die Kosten werden auf die Anlieger umgelegt.

### 5.5 Gemeinbedarfsflächen

Die Brüder-Grimm-Schule und ein Teil ihrer Erweiterungsfläche liegen am Südrand des Plangebietes. Die Größe der Fläche beträgt rd. 29.000qm. Hiervon werden rd. 4.000 qm für einen Kindergarten als vorschulische Einrichtung in Anspruch genommen.

### 5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen von einer Länge bis 7,00 m und einer Höhe bis 3,00 m in den Gebieten mit 1- und 2-geschossiger Bebauung an der im Plan festgesetzten Stelle unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zum Nachbarn zulässig sind. Bei Errichtung der Garagen an anderer als im Plan ausgewiesener Stelle ist eine Grenzbebauung nur mit Nachbarschaftserklärung zulässig. Zur öffentlichen Straßenfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Ansonsten gelten die Vorschriften für Grenz- und Bauwerksabstände gem. § 25 HBO.

### 5.7 Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche ist ein Spielplatz ausgewiesen, der durch Randbepflanzung von der Wohnbebauung abgegrenzt wird.

### 5.8 Bindungen für Bepflanzungen

Zur Abschirmung von Schule, Kindergarten und Spielplatz sieht der Plan ein Pflanzgebot für die flächenhafte Anpflanzung von Schutzpflanzungen vor.

Sichtdreiecke an Einmündungen von Verkehrsstraßen sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung und Einfriedigung freizuhalten.

### 5.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Der Bebauungsplan kennzeichnet die Straßenböschung als solche Flächen. diese sollen in die Gestaltung des Vorgartenbereiches einbezogen werden und können durch Auffüllung oder Abgrabungen eine geringere Böschungsneigung erhalten, dürfen jedoch auch durch Stützmauern ersetzt werden, (vergl. unter 5.10 Einfriedigungen)

### 5.10 Baugestaltung

Gemäß § 9 Abs. 2 Bundesbaugesetz in Verbindung mit § 1 der zweiten Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 20.06.1961 (GVBL S. 86, GVBL II 361 – 15), geändert durch Verordnung vom 18.3.1965 (GVBL I. S. 63) und vom 23.7.1970 (GVBL I. S. 451) werden folgende Gestaltungsvorschriften Bestandteil des Bauungsplanes:

#### DÄCHER

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Flachdächer, vorzugsweise (als Empfehlung) mit einer Dachneigung von 25°.

Drempel sind nicht gestattet. Entsteht ein Drempel auf Grund eines Fassadenversatzes, so darf dieser die Höhe von 0,90 m nicht überschreiten. Der Ausbau des Dachgeschosses ist nicht zulässig.

Dachaufbauten jeder Art sind nicht gestattet.

Freistehende Garagen sind flach abzudecken.

#### EINFRIEDINGUNGEN

Für die straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke sind zulässig:

- a) Rasenkannteine
- b) Lebende Hecke max. 0,90 m hoch.

Massive Grundstückseinfassungen, Stützmauern und dergl. sind nicht gestattet. Höhenunterschiede, die durch Aufschüttungen und Abgrabungen beim Straßenbau zwischen der Straße und dem natürlichen Anschnitt der Grundstücke entstehen, sind hangseits und talseits auf den Grundstücken zu verziehen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn Gefahr besteht, dass hangseits das Erdreich auf die Straße abgeschwemmt wird oder sich talseits der Bürgersteig senkt. In diesem Fall sind Stützmauern gestattet. Talseits darf Oberkante Stützmauer nicht höher als 0,10 m über der anschließenden befestigten Verkehrsfläche errichtet werden. Innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,50 m gestattet. Die Höhe der Stützmauern muss aus dem Bauantrag ersichtlich sein.

Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind gemeinsame Maschendrahtzäune von 0,90 m Höhe zu verwenden. Sie können durch Heckenpflanzungen beidseitig verdeckt werden (max. Höhe 1,60 m).

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenplätze anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

#### GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäude sind als landschaftsgärtnerisch gestaltete offene Vorgärten anzulegen.

Ausnahmen sind bei einer Vorgartentiefe über 6 m hinter der 6 m-Linie zulässig.

Neben diesen Festsetzungen finden die Vorschriften der Bausatzung vom 05.07.1960 Teil IV (Baugestaltung) weiterhin Anwendung, soweit sie vorstehenden Festsetzungen nicht entgegenstehen.

### 5.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumlichen Geltungsbereich ist im gezeichneten Teil des Bebauungsplanes durch eine schwarze gestrichelte Umfangslinie festgesetzt.

### 5.12 Aufhebung ortsrechtlicher Vorschriften

Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden aufgehoben:

- Die Abschnitte 1, 2, 3 und 5 der Bausatzung der Universitätsstadt Gießen vom 5. Juli 1960, soweit sie nach § 173 Abs. 3 BBauG als Bebauungsplan weitergelten.

6. ÜBERSCHLÄGIG ERMITTELTE KOSTEN, DIE DER STADT DURCH DIE STÄDTEBAULICHEN  
MAßNAHMEN ENTSTEHEN

Erschließungskosten im Sinne von § 127 BBauG.....	ca. DM 300.000,-
Kostender Wasser- und Stromversorgung sowie der Entwässerung.....	ca. DM 200.000,-
Planungs-, Bauleitungs- und Umlegungskosten sowie Unvorhergesehenes.....	ca. DM 100.000,-
insgesamt	<u>ca. DM 600.000,-</u>

7. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN

Der Bebauungsplan bildet, nachdem er rechtskräftig geworden ist, die Rechtsgrundlage für alle zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderlichen Maßnahmen, insbesondere für die Umlegung, die Freilegung, die Erschließung, den Ausbau der Erschließungsanlagen und die Zulässigkeit von Vorhaben.

Aufgestellt Stadtplanungsamt

Gießen, 28. Mai 1973

Amtsleiter