

Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich

Bebauungsplan Nr. 1 „Anneröder Weg“

2. Änderung



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl I 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl I 1991, S. 58)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- WA**: Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)11 BauGB)**

 - Grundflächenzahl
 - Geschossflächenzahl
 - Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
 - Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
 - Firsthöhe, gemessen in m über der fertigen Straßendecke

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)12 BauGB)**

 - Baugrenze
 - nur Einzelhäuser zulässig

- Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)**

 - hier: Landwirtschafts- und Anliegerweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1) 22 BauGB)**

 - hier: Umgrenzung von Flächen für den Bau von Stellplätzen und Garagen

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1) 25 BauGB)**

 - Anpflanzen von Bäumen
 - Anpflanzen von Sträuchern
 - Erhalt von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen**
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsverbindlich)
 - Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- 1.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster).
2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
 - 2.1 Anpflanzen von Bäumen: Pro Planzeichen ist ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 2.2 Anpflanzen von Sträuchern: Pro Planzeichen sind mindestens drei standortgerechte Laubsträucher oder Obststräucher oder mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 2.3 Pro Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume 1. Ordnung oder Hochstammobstbäume bewährter Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gemäß Ziffer 2.1 anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1)1 Nr. 1 HBO):

1. Zur Dacheindeckung sind nicht lasierte Dachziegel oder Schieferendeckungen in dunklen oder roten Farbtönen zu verwenden.
2. Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1)1 Nr. 3 HBO):

1. Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke oder als naturbelassene Holzzaune auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke errichtet werden.
2. Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand vom 15 cm einhalten. Mauersockel sind unzulässig; ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1)1 Nr. 5 HBO):

1. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (vgl. Pflanzlisten im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag).
2. Mind. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Berechnungsgrundlage: GRZ) sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 5 m². Die gemäß der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 2. vorzunehmenden Anpflanzungen werden angerechnet.
3. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen.
4. Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
5. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

IV. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss oder der Stadtverwaltung anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	29.10.1999
2. Ortsübliche Bekanntmachung	04.11.1999
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 08.11.1999 bis 19.11.1999
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	26.11.1999
5. Ortsübliche Bekanntmachung	02.12.1999
6. Entwurfsopenlage	vom 13.12.2000 bis 14.01.2000
7. Satzungsbeschluss	31.03.2000

Pohlheim, den 02. Juni 2000

Siegel der Stadt

 Michael Schäfer
 Bürgermeister

Inkrafttreten des 2. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 1 „Anneröder Weg“ im Stadtteil Garbenteich

Der 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 „Anneröder Weg“ im Stadtteil Garbenteich wurde von der Stadtverwaltung am 11. März 2000 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 „Anneröder Weg“ im Stadtteil Garbenteich mit der Befreiung des Satzungsbereiches rückwirkend zum Zeitpunkt der Beschlussfassung in Kraft treten. Die Befreiung tritt am 1. April 2000 in Kraft. Die Befreiung tritt am 1. April 2000 in Kraft. Die Befreiung tritt am 1. April 2000 in Kraft.

VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000):



Datum: 11/99
 zul. überarb.:
 Stadt Pohlheim, Stt. Garbenteich
Bebauungsplan Nr. 1 „Anneröder Weg“
 - 2. Änderung -
 - **Satzung** -
 bearbeitet: A. Richter
 gezeichnet: I. Wißner
 geprüf:
 Plangröße (in cm):
 Maßstab: 1:1.000
 Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
 Regionalplanung/Stadtplanung/Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114 35440 Linden-Leihgestern
 Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30 e-mail: HChris0702@aol.com