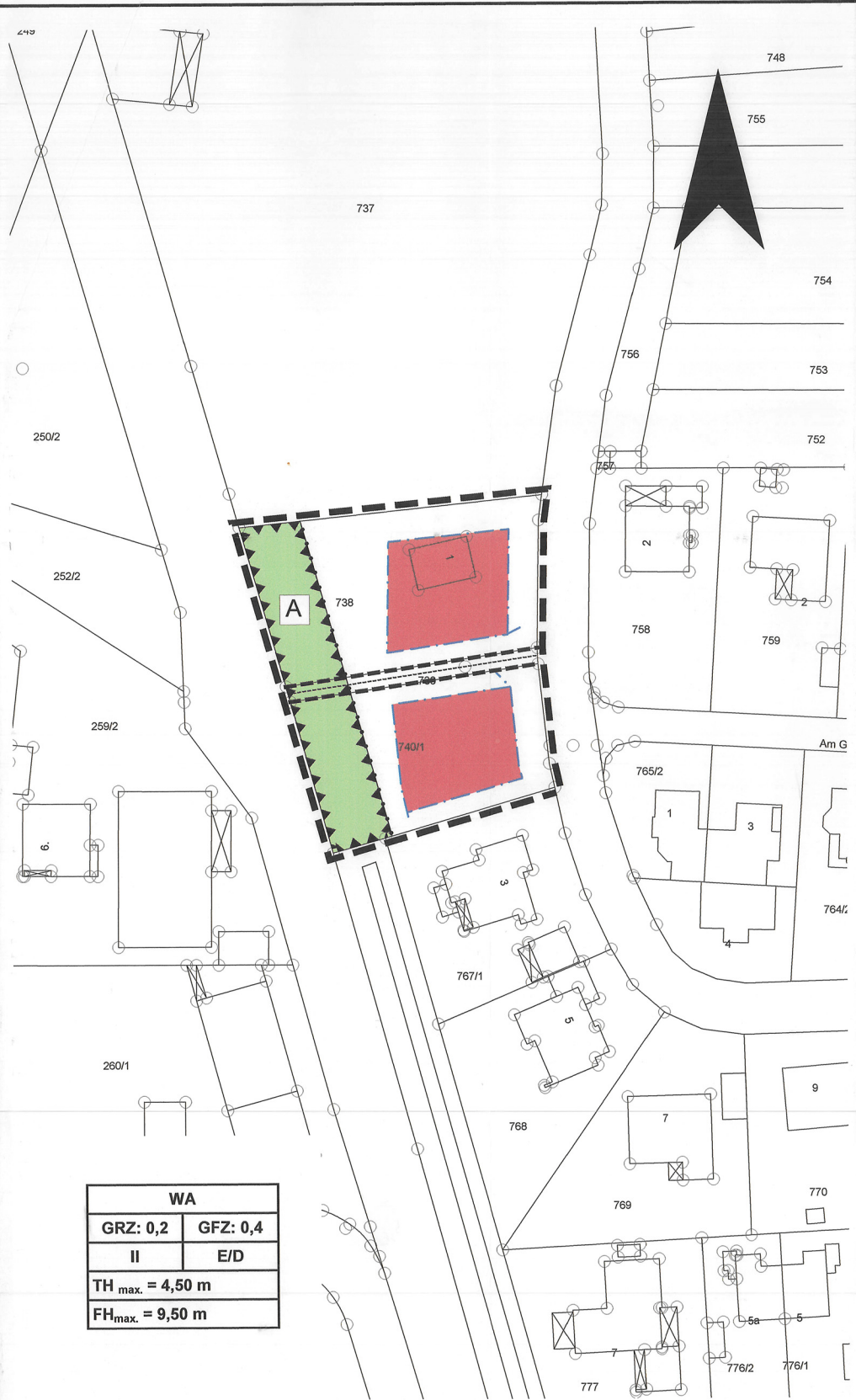


Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich Bebauungsplan Nr. 3 „Kesslerswiese“ - 2. Änderung -



WA	
GRZ: 0,2	GFZ: 0,4
II	E/D
TH max. = 4,50 m	
FH max. = 9,50 m	

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zul. Geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
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

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

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:	
	Firsthöhe, gemessen in m über der Straßenoberkante an der Grundstücksmitte
	Traufhöhe, gemessen in m über der Straßenoberkante an der Grundstücksmitte

Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

Baugrenze

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

Hier: Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ausgleichsgrün (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 2.1)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

Hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Pohlheim (Kanalunterhaltung)

Umgrenzung von Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1)24 BauGB)

Hier: Lärmschutzwall

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Grünflächen gem. § 9(1)15 BauGB:
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsgrün ist als Laubgehölzhecke zu gestalten. Es zählen 1 Baum 30 m², 1 Strauch 3 m².
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- Bei Gehölzanzahlungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.
- Wege, Zufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30% oder Drainagepflaster).

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):

- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt maximal 38°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.
- Die Dacheindeckung erfolgt mit kleinmaßstäblichen Materialien in nicht glänzenden, dunklen (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, erdbrun, dunkelrot) oder ziegelroten Farbtönen; Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf höchstens 0,80 m über der Straßenoberkante oder 0,30 m über dem Geländeanschnitt liegen.

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

- Einfriedungen sind zulässig in Form geschlossener Laubstrauchhecken oder als naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit Rank- bzw. Schlingpflanzen.
- Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

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

- Fenster- und türlose Fassaden (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
- Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 25% dieser Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei zählt 1 Baum 30 m², 1 Strauch 3 m².
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- Flache und flachgeneigte Dächer (< 15 Grad) sind zu begrünen.

§ 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2)1 Nr. 3 HBO):

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

IV. Hinweis:

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



Inkrafttreten des 2. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 3 „Kesslerswiese“ im Stadtteil Garbenteich

Der 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3 „Kesslerswiese“ im Stadtteil Garbenteich wurde beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3 „Kesslerswiese“ im Stadtteil Garbenteich mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.
 Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Zimmer 11 bei der Stadtverwaltung Pohlheim, Ludwigstraße 31, 35415 Pohlheim, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft gegeben.
 Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) wird hingewiesen. Danach kann der Entscheidungsbefugte Entschädigungen verlangen, wenn die in §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch entsteht, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
 Es wird ferner auf die Bestimmungen des § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB hingewiesen. Danach ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeschadet, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres und Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gegenüber dem Magistrat der Stadt Pohlheim geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften bzw. Mängel der Abwägung bekundet, soll, in darrzulegen.
 Pohlheim, 31. Januar 2002 Der Magistrat der Stadt Pohlheim
 Schäfer, Bürgermeister

V. Verfahrensvermerke

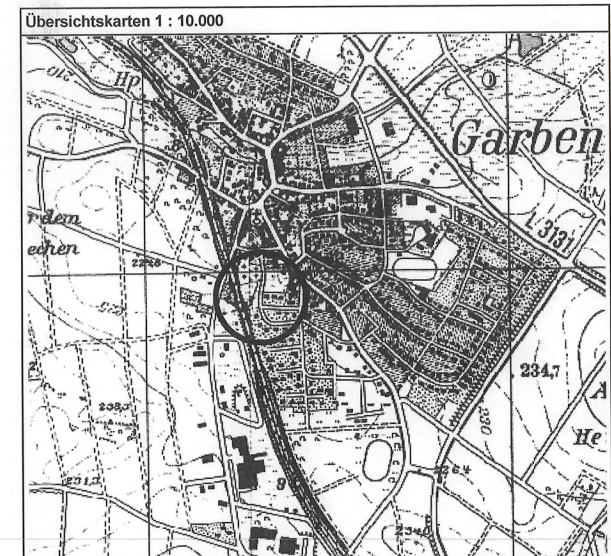
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	26.05.2000
2. Ortsübliche Bekanntmachung	23.06.2000
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 26.06.2000 bis 07.07.2000
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	10.08.2001
5. Ortsübliche Bekanntmachung	18.10.2001
6. Entwurfsopenlage	vom 29.10.2001 bis 30.11.2001
7. Satzungsbeschluss	21.12.2001

Pohlheim, den 18. Jan. 2002

Siegel der Stadt



Schäfer
Bürgermeister



Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich
 Bebauungsplan Nr. 3 „Kesslerswiese“
 - 2. Änderung -
 - Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114,
 35440 Linden - Leihgestern
 Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGRSichter@aol.com

Datum: 08/2001
 zul. überarb.:
 Bearbeiter: A. Richter
 digit. Bearb.: I. Linker
 in: PolyGIS 8,1
 geprüft:
 Plangröße (in cm)
 91 x 60
 Maßstab
 1 : 500