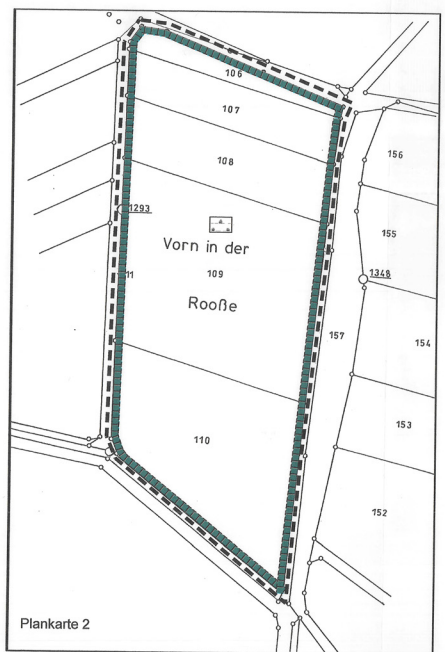
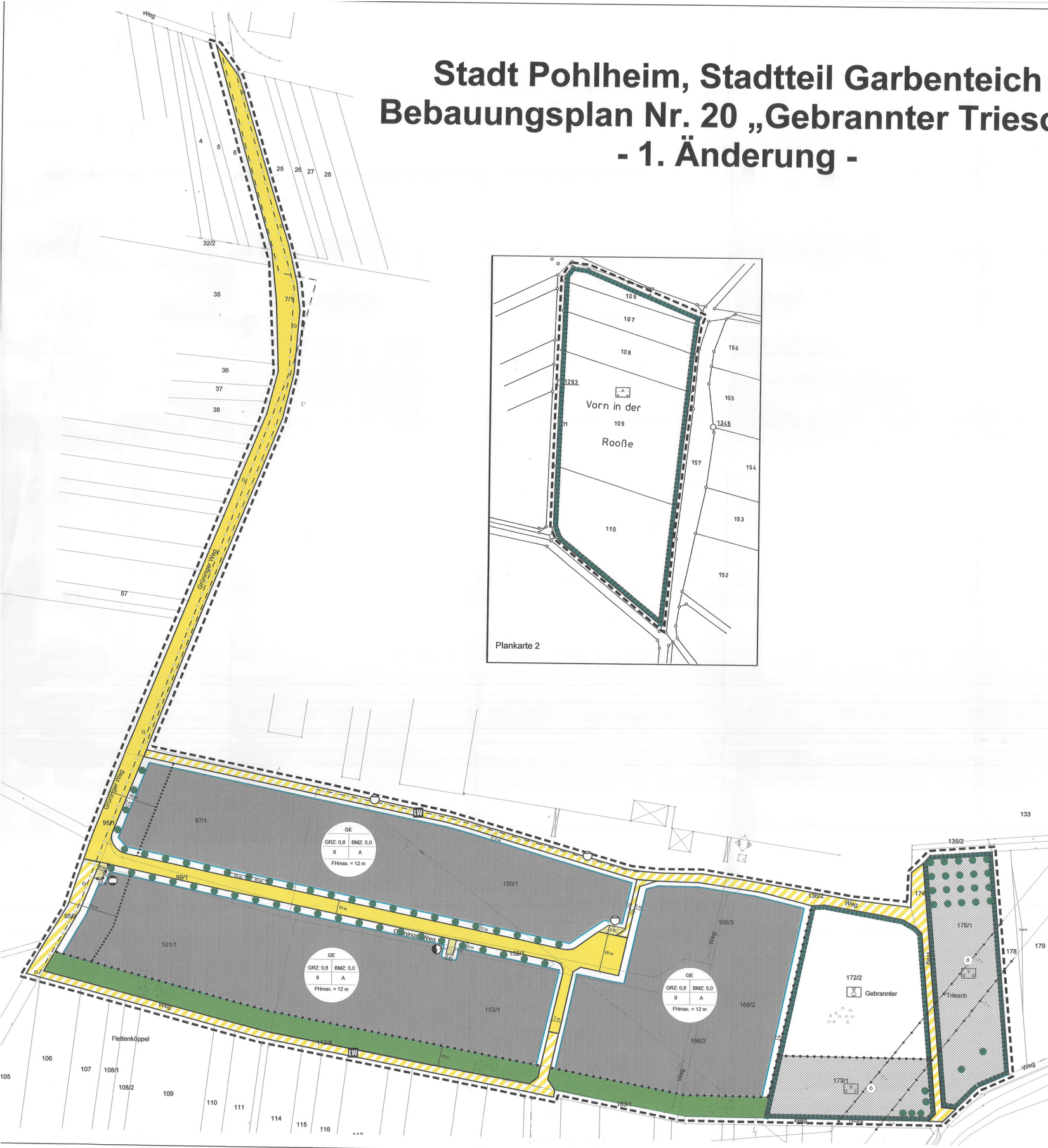


Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich Bebauungsplan Nr. 20 „Gebrannter Triesch“ - 1. Änderung -



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 8 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauRO) vom 18.3.1997 (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. 656), 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. 98)

II. Zeichenerklärung:

- IIa. Katasteramtliche Darstellungen**
- Flurgrenze
 - FL 9 Flurnummer
 - Polygonpunkt
 - 150 Flurstücknummer
 - Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)**
- GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)**
- GRZ Grundflächenzahl
 - BMZ Baumassenzahl
 - II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:**
- FH_{max} Firsthöhe, gemessen in m über der Oberkante Straßendecke (Roßbaumhöhe)
- Baugrenzen (§ 9(12) BauGB)**
- Baugrenze
 - a Abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass ausnahmsweise Gebäude über 50 m Länge zugelassen werden können, sofern die zulässigen Maßzahlen (GRZ, BMZ) nicht überschritten werden.

- Verkehrflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(11) BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - LW Hier: land- und forstwirtschaftlichem Verkehr, Einsatzfahrzeugen und nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehalten Fläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsflächen (§ 9(12) BauGB)**
- Hier: Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
 - Hier: Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Gas
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9(114) BauGB)**
- Hier: Pumpwerk
- Grünflächen (§ 9(115) BauGB)**
- Hier: Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ausgleichsgrün
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(12) BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3.
 - Hier: Entwicklungsziel Feldgehöfz (Plankarte 1)
 - Hier: Entwicklungsziel Extensivgrünland (Plankarte 1)
 - Hier: Entwicklungsziel Frisch-/Feuchgrünland (Plankarte 2)

- Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern und Bindungen für Bestanzflächen (§ 9(12) BauGB)**
- Anpflanzungen von Laubbäumen
 - Anpflanzungen von Obstbäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Waldabstandsbereich (§ 8(16) HBO): auf den innerhalb des Waldabstandsbereiches liegenden Grundstücksflächen sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen
 - Kennzeichnung von Flächen, die dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- IIc. Nachrichtliche Übernahmen**
- Gasleitung
 - Strom-Freileitung
 - Strom-Erdkabel
 - Regenwasserkanal

III. Textliche Festsetzungen

- IIIa. Baunutzungsrechtliche Festsetzungen**
- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(4) Nr. 2 BauNVO: Reine Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfunktion sind ausgeschlossen. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsfunktionen ist nur für die Selbstvermarktung von in Gewerbegebieten ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfunktion einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Betriebsfläche einnimmt.
 - Gem. § 9(3) BauGB i.V.m. § 1(7) BauNVO: Wohnungen sind nur in Obergeschossen zulässig.
 - Grünflächen gem. § 9(115) BauGB: Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsgrün sind mindestens 3-reihige Gehölze, bestehend aus standortgerechten Bäumen und Strüchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen erfolgen gemäß den landschaftspflegerischen Empfehlungen (landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, Abschnitt 5.2.3) auf Erdwällen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(12) BauGB:
 - Weg auf Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindeststufenanteil von 30% oder Drainagepflaster), so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
 - Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m² große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
 - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter II.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
 - Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB: Die gem. § 9(12) BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

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

- § 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1) Nr. 1 HBO):**
- Bei Dachdeckungen ist die Verwendung zementfarbener und glänzender Materialien unzulässig. Begrünte Dächer und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Bei Gebäuden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und eine Länge von 10 m oder weniger haben, sind Flachdächer unzulässig.
 - Gebäudeaußenwände, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 15 m überschreiten sind vertikal zu gliedern (z.B. durch Gebäudeverlässe, Vorbauten, Rücksprünge, unterschiedliche Farbgebungen, Begrünungen usw.). Gliedernde Elemente sind in Abständen von jeweils höchstens 15 m vorzusehen.
- § 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1) Nr. 3 HBO):**
- Einfriedungen sind zulässig in Form geschlossener Laubsträucherhecken oder als naturbelassene Holzläune oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Holzlaube oder aus Drahtgeflecht mit Rank- bzw. Schlingpflanzen.
 - Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig.
 - Von den unter 1. und 2. aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen: Betriebs- und Einfriedungen, die besonderen betrieblichen oder sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen.
 - Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2 m.

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1) Nr. 6 HBO):

- Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze oder Arten alter Bauerngärten zu verwenden.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen werden als Grünflächen angelegt. Sie sind zu mindestens 60% zu bepflanzen; es zählen 1 Baum 25 m², 1 Strauch 1 m².
- Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzeitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletter-/Schlingpflanzen oder mit Spalierobst zu begrünen, ebenso ca. 10% der Fassaden der Hauptgebäude.
- Flache und flach geneigte Dächer (bis 16°) sind zu begrünen.

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

Niederschlagswasser von geeigneten Dachflächen ist aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

§ 5: Verwendung von Erdaushub (gem. § 87(2) Nr. 4 HBO):

Anfallender Erdaushub ist, unter Berücksichtigung von § 6(9) HBO, auf dem Baugrundstück zu verwenden, § 3(1) Satz 1 HBO bleibt unberührt.

IV. Hinweis:

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

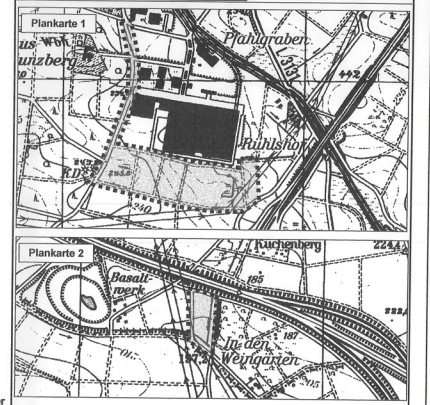
V. Verfahrensvermerk

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	18.08.2000
2. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	18.08.2000
3. Ortsübliche Bekanntmachung	07.09.2000
4. Entwurfsoffenlage	15.09.2000 bis 16.10.2000
5. Satzungsbeschluss	27.10.2000

Pohlheim, den 09. Feb. 2001

 Bürgermeister

VI. Übersichtskarten (Maßstab 1:10.000)



Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich
 Bebauungsplan Nr. 20 „Gebrannter Triesch“
 - 1. Änderung -
 - Satzung -

Datum: 02000
 Maßstab: A. Richter
 Blatt: ja
 Plangröße (in cm): 148x84
 Maßstab: a. Plankarten

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 Ingenieurbüro * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Bräuer Weg 114,
 35440 Lindlar - Lahngegend
 Tel: 06403993-0 Fax: 06403993-30 e-Mail: PSE@pse.de