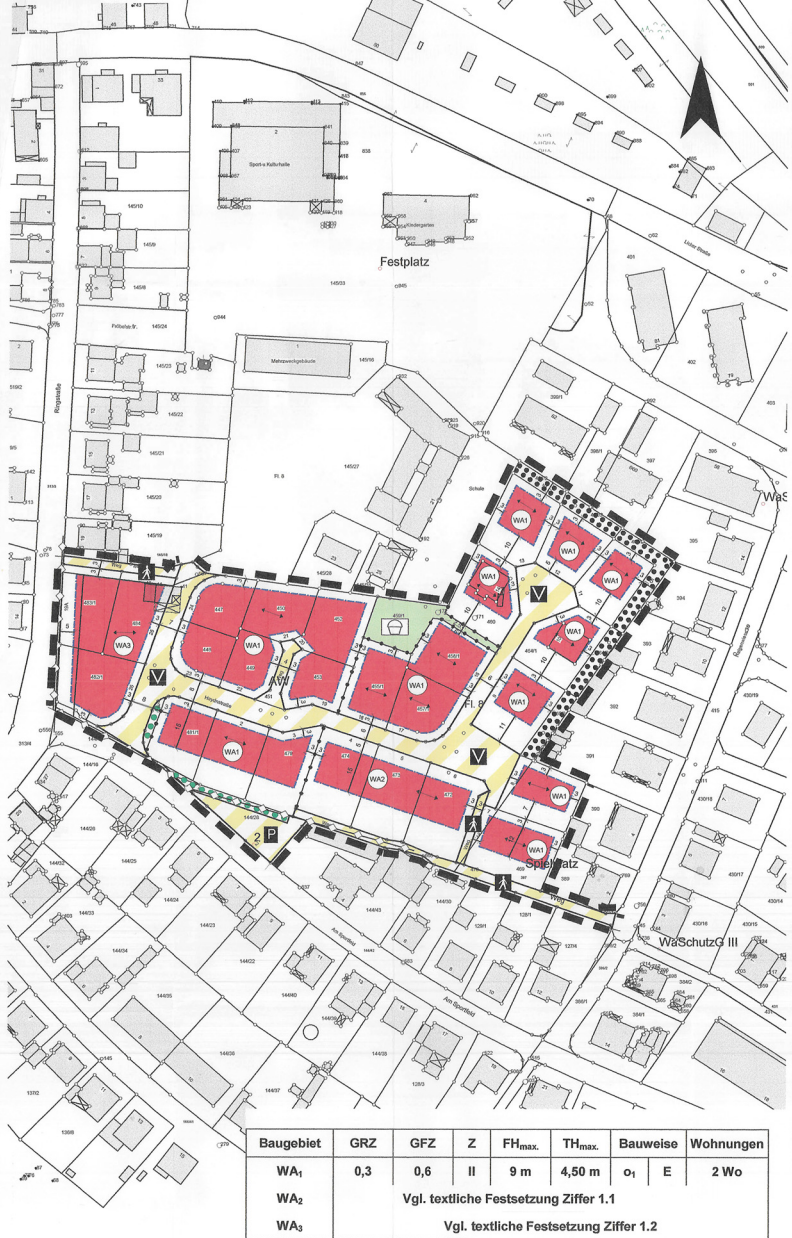


# Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich

## Bebauungsplan Nr. 21 „Ringstraße“

### 2. Änderung

Plankarte 1



Plankarte 2



#### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt 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)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt 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. 468)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)  
 Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F. v. 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)  
 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 18.12.2002 (GVBl. I S. 10 vom 21.01.2003)  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)

#### II. Zeichenerklärung:

##### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- 

##### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet

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

- GRZ** Grundflächenzahl
- GFZ** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- TH<sub>max.</sub>** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:  
Traufhöhe, gemessen in m über der Straßenoberkante an der Grundstücksmitte
- FH<sub>max.</sub>** Firsthöhe, gemessen in m über der Straßenoberkante an der Grundstücksmitte

###### Baugrenzen, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) BauGB)

- Baugrenze**
- O** Offene Bauweise
- O<sub>1</sub>** Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 15 m nicht überschreiten darf
- O<sub>2</sub>** Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf
- E** Nur Einzelhäuser zulässig
- Hauptfirstrichtung**

###### Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) BauGB)

**2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, bezogen auf das einzelne Grundstück

###### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) BauGB)

- 
- 
- AW** Hier: Anlieger- und nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehalten Fläche
- 
- 

###### Grünflächen (§ 9(1) BauGB)

###### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)

- 
- 

###### Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1) BauGB)

- 
- 

###### Sonstige Planzeichen

- 
- 
- 

#### III. Nachrichtliche Übernahme

20 KV Stromkabel

#### III. Textliche Festsetzungen

##### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9(1) BauGB:  
 1. Für die unter Ziffer 2 festgesetzten Plangebietsteile gelten für das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise folgende Festsetzungen:  
 GRZ GFZ Z TH<sub>max.</sub> FH<sub>max.</sub> Bauweise  
 Bei Verwirklichung einer Rei- 0,4 0,8 II 6 m 11 m a<sub>2</sub>  
 henhausbebauung:  
 Bei Unterteilung in einzelne Baugrundstücke mit EZH-Bebauung gelten die Festsetzungen des Teilgebiets 1.  
 2. Für die unter Ziffer 3 festgesetzten Plangebietsteile gelten für das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise folgende Festsetzungen:  
 GRZ GFZ Z TH<sub>max.</sub> FH<sub>max.</sub> Bauweise  
 Bei Bebauung in Form eines 0,4 0,8 II 11 m o  
 zusammenhängenden Gebäu-  
 dekomplexes:  
 Bei Unterteilung in einzelne Baugrundstücke mit EZH-Bebauung gelten die Festsetzungen des Teilgebiets 1.  
 2. Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:  
 Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) BauGB:  
 3.1 Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24%).  
 3.2 Innerhalb der Verkehrsflächen („Verkehrsberuhigter Bereich“) sind pro 50 m Straßenseite mindestens 2 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.  
 3.3 Bei Gehölzanpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.  
 3.4 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung des Entwicklungszieles notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.  
 4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1) BauGB:  
 4.1 Pro Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum bewährter Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 4.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine geschlossene Anpflanzung, bestehend aus Sträuchern und niedrig wachsenden Bäumen anzulegen.  
 4.3 Die innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen bestehenden Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.  
 5. Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB:  
 Die gemäß § 9(1) BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Plankarte 2) und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem Baugebiet (Plankarte 1) als Sammelmaßnahme zugeordnet.

##### IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**  
 1. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 28° bis 45°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig. Geringere Dachneigungen als die in Satz 1 genannten sind auch bei der Verwirklichung von Sonderhäusern (Solarhäuser) zulässig, wenn dies der optimierten Sonnenergiegenutzung dient.  
 2. Zur Dacheindeckung sind nicht lasierte Dachziegel, -pfannen oder Schieferendeckungen in schwarz, anthrazit, dunkelblau oder grau zulässig; Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.  
 3. Die äußere Gestaltung (Fassade, Dach, Fenster etc.) von Doppelhäusern und Hausgruppen ist in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen (einheitliche Farbgebung der Gebäude bzw. nuancierte Abstufung der Farben). Die Fassadengestaltung ist grundsätzlich mit hellem Putz vorzunehmen. Einzelne Bauteile können durch abgesetzte Farbgebung oder anderes Material (z.B. Glas, Holz) oder durch Bepflanzungen optisch betont werden.  
 4. Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):  
 1. Straßenseitige Einfriedungen sind nur in Form niedrig wachsender Laubhecken (maximal 0,60 m) zulässig.  
 2. Bei Hausgruppenbebauung und bei Doppelhausgrundstücken sind zum Schutz vor Einsicht in den intimen Gartenbereich Einfriedungen als Mauern, die in Material und Farbe den angrenzenden Gebäuden entsprechen, und Holzzäune bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Im Übrigen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.  
 3. Außerhalb der unter 1. bezeichneten Grundstücksbereiche sind für Einfriedungen folgende Formen zulässig:  
 • geschlossene Laubstrauchhecken,  
 • naturbelassene Holzzäune,  
 • Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen,  
 • Mauern aus Natursteinen mit einer Maximalhöhe von 0,80 m.  
 4. Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung, Mauerzwischenräume von mindestens 30 cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbau-erzeugnissen dienen (Grabland).  
 5. Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):  
 1. Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzzeitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.  
 2. Fläche und flachgeneigte Dächer (bis 15°) sind zu begrünen, ausgenommen sind Gebäude, bei denen eine geringe Dachneigung zur Umsetzung rationaler Energiekonzepte dient.  
 3. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

##### IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 Abs. 3 HWG

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

#### IV. Grundstücksteilungen

In Anwendung des § 19 Abs. 1 BauGB wird bestimmt, dass die Teilung von Grundstücken i.S. § 19 Abs. 2 BauGB zur ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

#### V. 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.

#### VI. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	29.11.2002
2. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	29.11.2002
3. Ortsübliche Bekanntmachung	05.12.2002
4. Entwurfsoffenlage	vom 16.12.2002 bis 17.01.2003
5. Satzungsbeschluss	28.02.2003
6. Inkrafttreten	21.03.2003

Pohlheim, den 18.02.2003

Siegel der Stadt



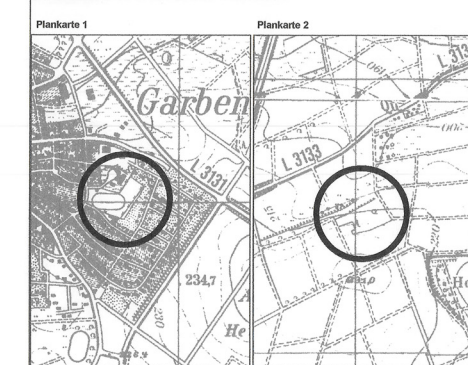
Schüler  
Bürgermeister

#### Inkraft-Treten des 2. Änderungsplans zum Bebauungsplan Nr. 21 „Ringstraße“ im Stadtteil Garbenteich

Der 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 21 „Ringstraße“ im Stadtteil Garbenteich wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 28. Februar 2003 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 21 „Ringstraße“ im Stadtteil Garbenteich mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.  
 Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Nummer 11 bei der Stadtverwaltung Pohlheim, Ludwigstraße 21, 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, ber. 1998 I S. 137) wird hingewiesen. Danach kann der Entscheidungsbefugte Entscheidungen verlangen, wenn die in §§ 39-42 BauGB bezeichneten Voraussetzungen eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung beantragt. Ein Einspruchsverfahren ist nicht in dem Sinne zulässig, dass der Einspruchsbefugte innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Voraussetzungen eingetreten sind, ein Fälligkeit des Anspruchs herbeiführt.  
 Die Vorschriften des § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB hingegen sind nicht anzuwenden. Danach ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften der Abwägung nicht innerhalb eines Jahres und Ministerienantrag innerhalb eines Monats gegenüber dem Magistrat der Stadt Pohlheim gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften bzw. Mängel der Abwägung bekräftigt, ist darzutragen.  
 Pohlheim, 20. März 2003 Der Magistrat der Stadt Pohlheim  
 Schüler, Bürgermeister

*2. Änderung ersetzt die vorherigen Pläne (1. Änderung u. Ursprungsplan) komplett!*

#### VII. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich  
 Bebauungsplan Nr. 21 „Ringstraße“  
 2. Änderung  
 - Satzung -

Datum: 12/2002  
 zur. überarb.: 02/2003  
 Verarb.: A. Richter  
 gez.: L. Löhner  
 M. Kuhnha  
 gepr.:  
 Plangröße (in cm): 96 x 63  
 Maßstab: 1:1.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 Regionalplanung - Stadtplanung - Landschaftsplanung  
 Breiter Weg 114,  
 35440 Lünden - Leihgestern  
 Tel.: 06403903-0 Fax: 06403903-20 e-Mail: PGRSeifert@aol.com

