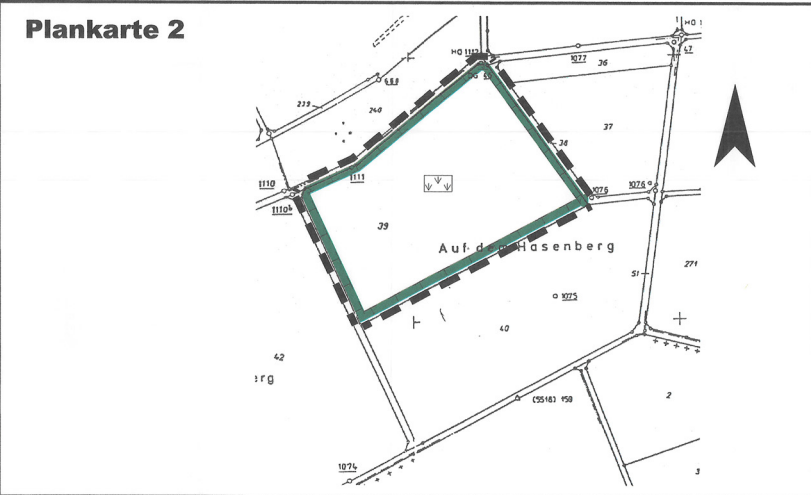
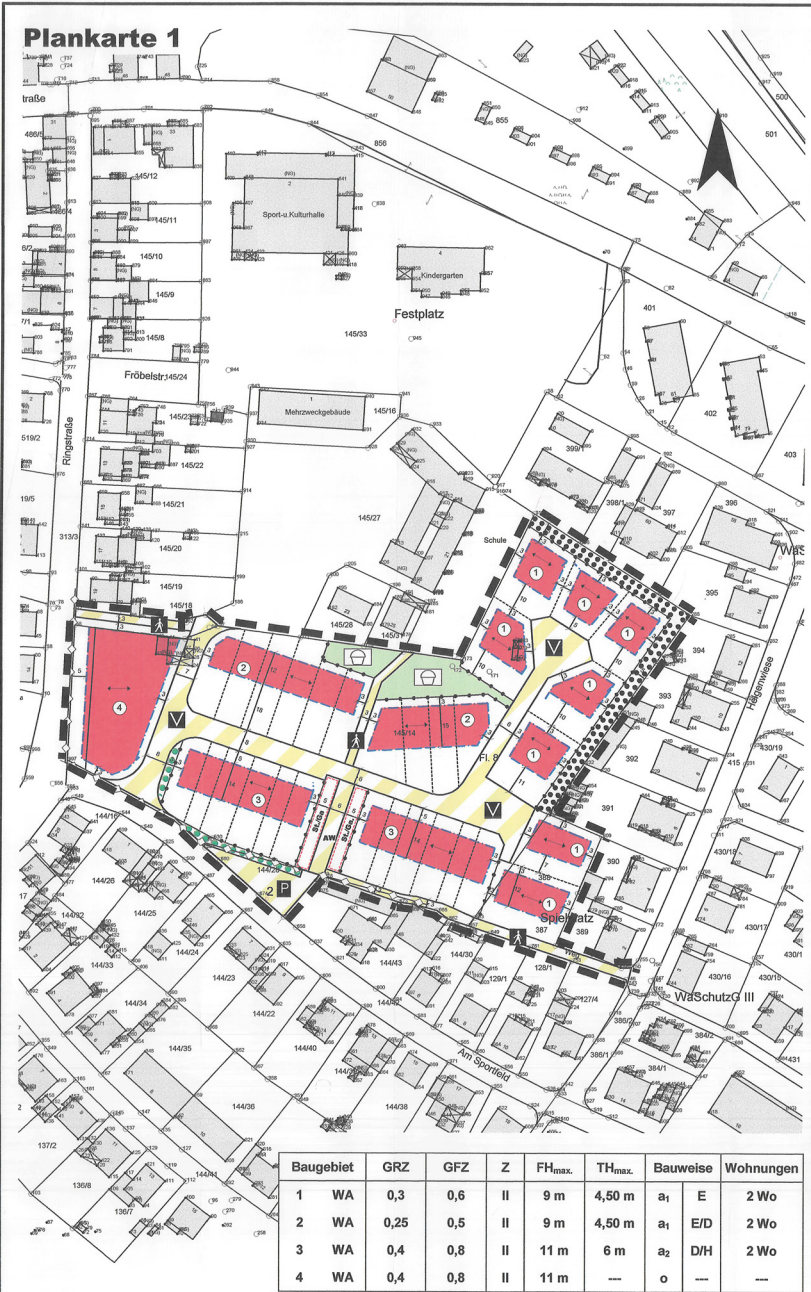


Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich Bebauungsplan Nr. 21 „Ringstraße“



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. 2051)
 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 Ausweitung und Weiterentwicklung von Wohnbau und Investitionsförderungs- 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 (PlanzV 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

II. Zeichenerklärung:
IIa. Katasteramtliche Darstellungen
 Flurgrenze
 Flurnummer
 Polygonpunkt
 145/14
 Flurstücksnummer
 Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

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
FH_{max.} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
 Firsthöhe, gemessen in m über der Straßenoberkante an der Grundstücksmitte
TH_{max.} Traufhöhe, gemessen in m über der Straßenoberkante an der Grundstücksmitte

Bauweise, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9(12) BauGB)
Baugrenze
o offene Bauweise
abweichende Bauweise:
 es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 15 m nicht überschreiten darf
abweichende Bauweise:
 es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Hauptflurstichtung

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(16) BauGB)
2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(11) BauGB)
V hier: verkehrsberuhigter Bereich
A hier: Rad-/Fußweg
AW hier: Anliegem und nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern vorbehaltene Fläche
P hier: Parkplatz
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9(115) BauGB)
hier: öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(122) BauGB)
hier: Umgrenzung von Flächen für den Bau von Gemeinschaftsstellplätzen und/oder -garagen, den für die Bebauung mit Hausgruppen (Baugebiet 3) festgesetzten Plangebietsteilen zugeordnet
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(120) BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Plankarte 2)
hier: Entwicklungsziel „Mager- und Halbtrockenrasen“

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(125) BauGB)
hier: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
hier: Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen
Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
IIb. Nachrichtliche Übernahme
20 kV Stromkabel

III. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
Baub. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 1. Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 4(6) BauNVO: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(120) BauGB:
 2.1 Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfügenanteil von 24%).
 2.2 Innerhalb der Verkehrsflächen („Verkehrsberuhigter Bereich“) sind pro 40 m Straßenlänge mindestens 2 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sofern die Pflanzung nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücksfreiflächen erfolgt, gilt als Mindestmaß für die Baumscheibe eine Fläche von 8 m² pro Baum.
 2.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag in Kap. 5.2 formulierten Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles umzusetzen.
 2.4 Bei Gehölzanzahlungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.
 3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(125) BauGB:
 3.1 Pro Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum bewährter Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 3.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine geschlossene Anpflanzung, bestehend aus Sträuchern und niedrig wachsenden Bäumen anzulegen.
 3.3 Die innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen bestehenden Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)
§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1) Nr. 1 HBO):
 1. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 28° bis 45°. Bei Garagen, über-dachten 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 Sonneneinstrahlung dient.
 2. Zur Dachneigung sind nicht lasierte Dachziegel, -pfannen oder Schiefer-eindeckungen in schwarz, anthrazit, dunkelblau oder grau zulässig; So-laranlagen 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 Mate-riale (z.B. Glas, Holz) oder durch Bepflanzungen optisch betont werden.
 4. Zum rationalen Umgang mit Energie sind Solaranlagen (mindestens zur Warmwasserbereitung) zu errichten.
§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1) Nr. 3 HBO):
 1. Die Einfriedung von Vorgärten ist nur in Form niedrigwachsender Laubhek-ken (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 bodengebundene Lebe-wesen 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 Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).
§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflä-chen (gem. § 87(1) Nr. 5 HBO):
 1. Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzsitige Au-ßenwände 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 ratio-neller Energiekonzepte dient.
 3. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
§ 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2) Nr. 3 HBO):
 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 Kreisauausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

VI. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	10.07.1998
2. Ortsübliche Bekanntmachung	13.08.1998
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 24.08.1998 bis 04.09.1998
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	26.05.2000
5. Ortsübliche Bekanntmachung	23.06.2000
6. Entwurfsoffenlage	vom 16.06.2000 bis 17.07.2000
7. Zweiter Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(3) BauGB i.V.m. § 3(2) BauGB	18.08.2000
8. Ortsübliche Bekanntmachung	24.08.2000
9. Zweite Entwurfs-offenlage	vom 01.09.2000 bis 18.09.2000
10. Satzungsbeschluss	27.10.2000
11. Inkrafttreten	24. Nov. 2000

Pohlheim, den 29. Jan. 2001

Siegel der Stadt Pohlheim
 Schätfer
 Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 21 „Ringstraße“ im Stadtteil Garbenteich
 Der Bebauungsplan Nr. 21 „Ringstraße“ im Stadtteil Garbenteich wurde am 27. Oktober 2000 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der 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 31, 35415 Pohlheim, während der allgemeinen Bräunungsarbeiten in jedem Jahr öffentlich 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 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) wird hingewiesen. Danach kann der Entscheidungsergebnisse Entschädigungsan-sprüche eingetretene sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs durch herabsetzen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entscheidungsbefugten beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensgegenstände eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
 Es wird ferner auf die Bestimmung 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 Mit-tel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit Be-kanntmachung dieses Bebauungsplanes gegenüber dem Magistrat der Stadt Pohlheim geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften be-züglich der Abwägung bekräftigt, ist darzulegen.
 Pohlheim, 23. November 2000
 Der Magistrat der Stadt Pohlheim
 Schätfer, Bürgermeister

Ist durch
 2. Änderung komplett
 ersetzt worden!

Plankarte 1 Plankarte 2

Datum: 03/2000
 überarbeitet: 08/2000
 Bearbeiter: A.Richter
 C. Müller
 digt. Bearb.: L. Wimmer
 in: Poly-GIS 7.6
 geortet: Planografie (in coll)
 99 x 63
 Maßstab: 1 : 1.000

Stadt Pohlheim, Stt. Garbenteich
Bebauungsplan „Ringstraße“
 - Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Brähler Weg 114,
 35440 Linden - Lallgestern
 Tel.: 06403/9953-0 Fax: 06403/9953-30 e-Mail: P03Richt@net.com