

Stadt Pohlheim, Stadtteil Holzheim Bebauungsplan Nr. 2.1 „Bettenberg II“

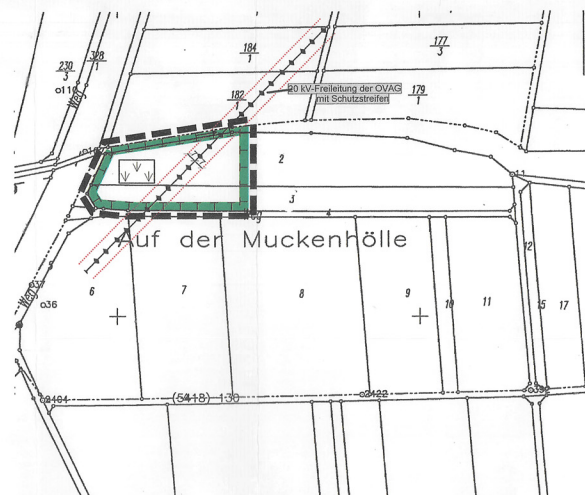
Plankarte 1

Maßstab 1:1.000



Plankarte 2

Maßstab 1:2.000



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 UVV-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 9 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)
Baumutzungsverordnung (BauMVO) 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 (Investitions erleichterungs- 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)
Planzonenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl I 1991, S. 58)

II. Zeichenerklärung:

Ia. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Ib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)

	Allgemeines Wohngebiet
	Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) 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, Bauweise (§ 9(12) BauGB)

	Baugrenze
	Offene Bauweise
	Abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 20 m (ohne angebaute Garagen) nicht überschreiten darf
	Abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 15 m (ohne angebaute Garagen) nicht überschreiten darf
	Nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(11) BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg, wasserdurchlässig befestigt
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

	Hier: Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ausgleichsgrün (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 5)
	Hier: Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 6.3
	Hier: Entwicklungsziel krautreiches Extensivgrünland (Plankarte 2)

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 7.)
--	--

Sonstige Planzeichen

	Von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 70 HWG)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Kennzeichnung

	Bachlauf
--	----------

III. Textliche Festsetzungen

Ila. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9(1)1 BauGB:
Für die unter Ziffer 3 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteile gelten für das Maß der baulichen Nutzung folgende Höchstmaße:
Bei Einzelhausbebauung: GRZ 0,3 GFZ 0,6 TH_{max.} 4,50 m FH_{max.} 10 m
Bei Doppelhausbebauung: 0,35 0,7 4,50 m 10 m
Bei Hausgruppenbebauung: 0,4 0,8 6,50 m 12 m
- Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 16(6) BauNVO:
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.
- Gemäß § 9(1)3 BauGB:
Für Wohnbaugrundstücke in den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteilen gilt, dass die Grundstücksgrößen folgende Maße nicht überschreiten dürfen:
Grundstücke für Einzelhausbebauung: 700 m²
Grundstücke für Doppelhausbebauung: 375 m² je Doppelhaushälfte
Grundstücke für Hausgruppenbebauung: 200 m² je Haus
Einzelne Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Einhaltung der definierten Höchstmaße bei der Grundstückseinteilung „Unlandgrundstücke“ entstehen lässt.
- Grünflächen gem. § 9(1)15 BauGB:
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsgrün ist zweireihig mit großkronigen Laubbäumen oder mit Hochstammobstbäumen zu bepflanzen (Pflanzabstand: 15 m).
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
6.1 Hofflächen, 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 Mindestfugenanteil von 24%).
6.2 Bei Gehölzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.
6.3 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 Festsetzung unter Iib.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
7.1 Pro Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Sträuchern und mit Feuchtschraubern zu bepflanzen, flache Uferbereiche sind spontanem Pflanzenaufwuchs zu überlassen.

Iib. 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 20° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt oder als Balkon/Terrasse werden.
- Zur Dacheindeckung sind nicht lasierte Dachziegel, -pfannen oder Schiefer-eindeckungen in schwarz, anthrazit oder grau zulässig; Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 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 (weiß, naturweiß) vorzunehmen. Einzelne Bauteile können durch abgesetzte Farbgebung oder anderes Material (z.B. Glas, Holz) oder durch Bepflanzungen optisch betont werden.

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

- Die Einfriedung von Vorgärten ist nur in Form niedrigwachsender Laubheken (maximal 0,80 m) zulässig.
- 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.
- Außerhalb der unter 1. bezeichneten Grundstücksbereiche sind für Einfriedungen folgende Formen zulässig:
 - geschlossene Laubstrauchhecken,
 - naturliebende 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.
- Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundene 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 Verbis 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):

- Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
- Fläche und flächengerechte Dächer (bis 15°) sind zu begrünen, ausgenommen sind Dächer von Garagen die als Balkon/Terrasse genutzt werden.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m². Die gemäß Ziffer 6.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume werden angerechnet.

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

Dachflächenwasser ist aufzufangen und 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.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	27.10.2000
2. Ortsübliche Bekanntmachung	16.11.2000
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 20.11.2000 bis 01.12.2000
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	22.06.2001
5. Ortsübliche Bekanntmachung	05.10.2001
6. Entwurfsoffenlage	vom 15.10.2001 bis 16.11.2001
7. Satzungsbeschluss	30.11.2001

Pohlheim, den 18. Feb. 2002

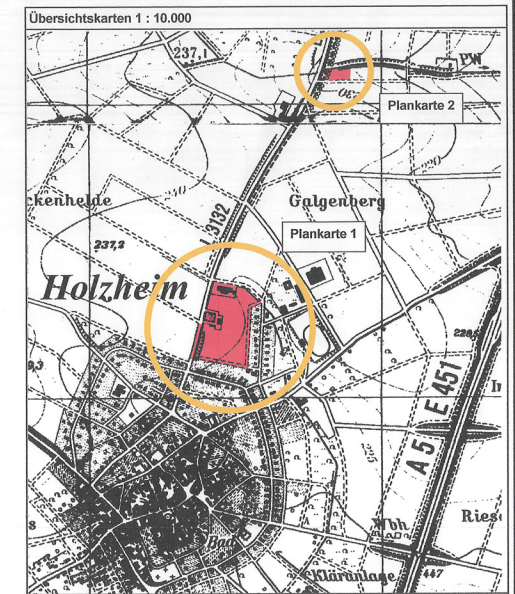
Siegel der Stadt

 Bürgermeister



Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 2.1

„Bettenberg im Stadtteil Holzheim“
 Der Bebauungsplan Nr. 2.1 „Bettenberg im Stadtteil Holzheim“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 30. November 2001 als Sitzung und am 22. Februar 2002 als vereinfachte Änderung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 2.1 „Bettenberg im Stadtteil Holzheim“ mit der Bekanntmachung des Satzungsschreibens rechtskräftig.
 Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Nummer 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 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) wird hingewiesen. Danach kann der Entscheidungsberechtigte Entscheidungsvorgängen verweigern, wenn die in § 87 - 92 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entscheidungsschlichtung bei dem Entscheidungspflichtigen beantragt. Ein Entscheidungsspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 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 Rechtsfolgen 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 unbedeutend, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres und Maßgebend der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit Inkraftsetzung dieses Bebauungsplans gegenüber dem Magistrate der Stadt Pohlheim geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften bzw. die Abwägung bezeugen soll, ist darzulegen.
 Der Magistrat der Stadt Pohlheim
 Schäfer, Bürgermeister



Stadt Pohlheim, Stadtteil Holzheim

Bebauungsplan Nr. 2.1
 „Bettenberg II“

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung

Datum: 11 / 2000
 aufgearb.: 11 / 2001
 Bearbeiter:
 digit. Bearb.: I. Linker
 J. Benavides
 in: PolyGIS 8.1
 geprüft:
 Plancode für amt.
 98 4 91
 Maßstab:
 siehe Plankarten