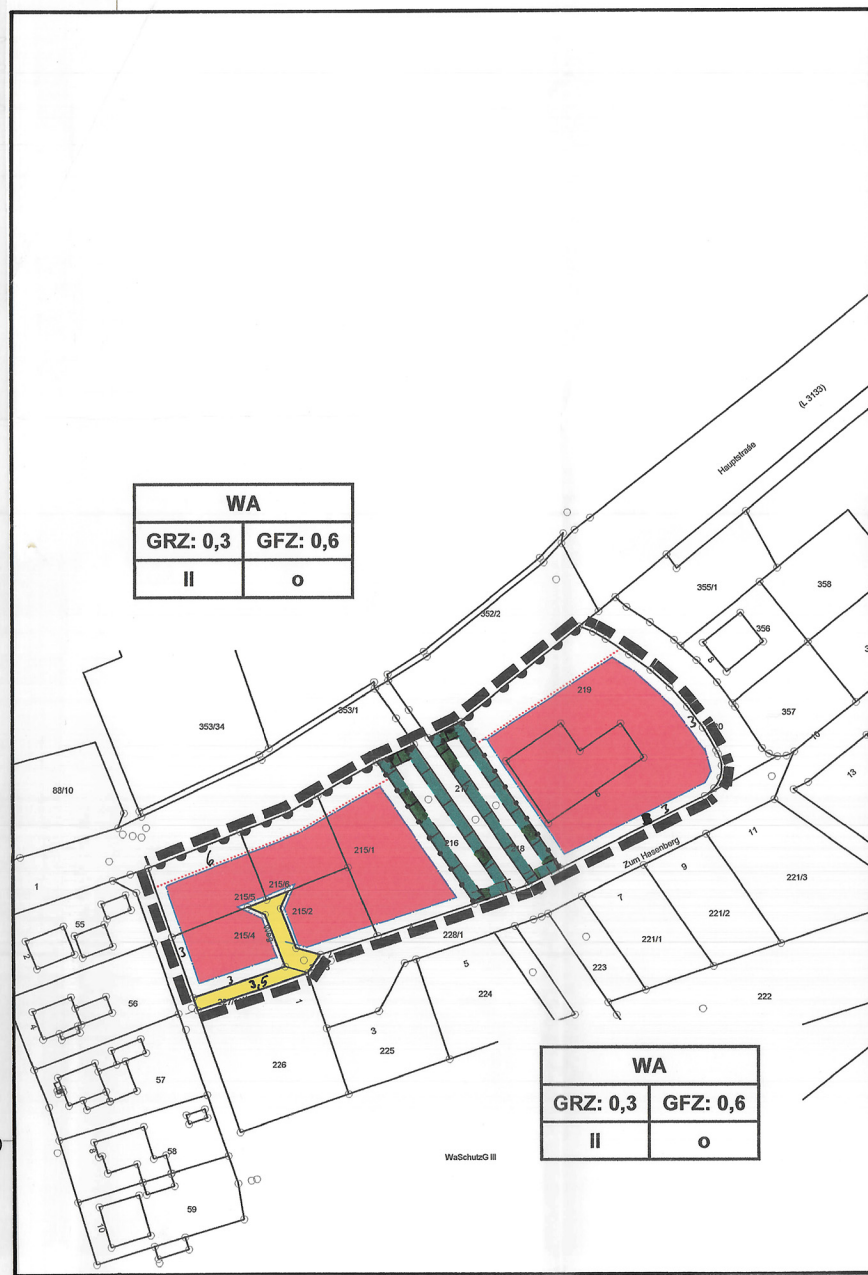


Stadt Pohlheim, Stadtteil Holzheim

2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5

„Dorf-Güller-Straße“



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 Neuregelung 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)**
- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- Grundflächenzahl
- Baumassenzahl
- Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- Baugrenze
- offene Bauweise
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 4 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- hier: Zweckbestimmung naturnaher Uferstreifen
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Wasserfläche, hier: Graben
- von Bebauung freizuhaltender Bereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO: Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Gerätehütten bis 30 m² umbauten Raumes nur innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - 2.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfuganteil von 24% oder Drainagepflaster).
 - 2.2 Pro 4 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (3 xv, 14 - 18 cm StU) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 m² große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
 - 2.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung des Entwicklungszieles notwendigen Maßnahmen zu verwirklichen: Aufwertung des Gehölzsaumes durch Ergänzung auf dem rechten Ufer: Anpflanzung von Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) und vereinzelt Bruchweide (*Salix fragilis*) in Höhe der Mittelwasserlinie. Die Anwendung von organischen und mineralischen Düngern ist unzulässig.

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):

1. Zur Dacheindeckung sind nicht lasierte Dachziegel oder Schiefereindeckungen in dunklen oder roten Farbtönen zu verwenden.
2. Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45°. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.

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

1. Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubhecke oder als naturbelassene senkrechte Holzstaketenzäune zu errichten, seitliche oder rückwärtige Einfriedungen sind auch aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke zulässig. Die straßenseitige Einfriedung darf eine Höhe von 0,8 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,25 m zulässig. Mauersockel sind grundsätzlich unzulässig, mind. 10 cm Freiraum zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche ist einzuhalten.

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

1. Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu mind. 35% mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Fichten u.a. Koniferen sind unzulässig. Es zählen ein einzelstehender Laubbaum 25 m², Laubbäume bei gruppenweiser Bepflanzung oder in Hecken 20 m². Für Pflanzmaßnahmen sind grundsätzlich er standortgerechte heimische Laubgehölze zu wählen.
2. Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen geringer als 10% ist, sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Außenwände von Garagen sind grundsätzlich mit Spalierobst oder Kletterpflanzen einzugrünen.

IV. Hinweis:

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

Inkrafttreten des 2. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 5 »Dorf-Güller Straße« im Stadtteil Holzheim

Der 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 »Dorf-Güller Straße« im Stadtteil Holzheim wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 27. August 1999 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 »Dorf-Güller Straße« im Stadtteil Holzheim 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 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141) wird hingewiesen. Danach kann der Entschädigungsberechtigte 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 erlischt, 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 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 unbeachtlich, 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 bekunden soll, ist darzulegen.
 Pohlheim, 18. Mai 2000 Der Magistrat der Stadt Pohlheim

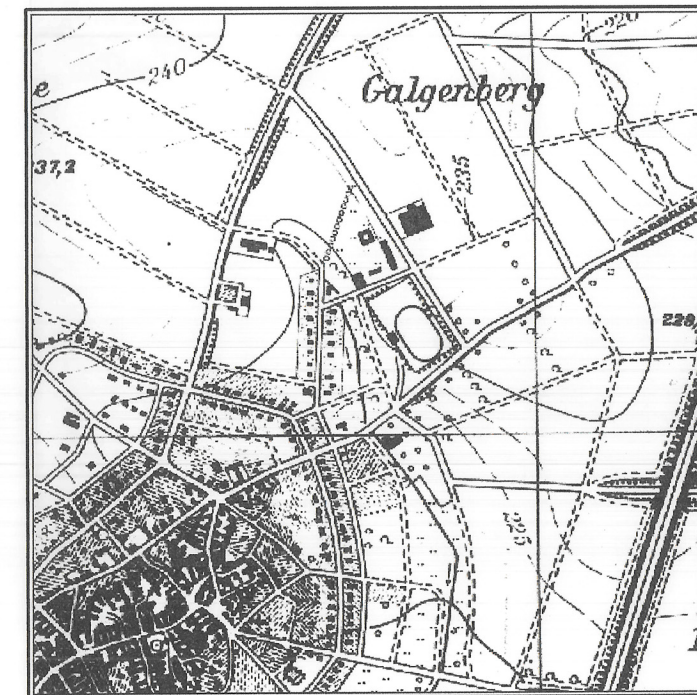
VI. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	19.03.1999
2. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	27.05.1999
3. Ortsübliche Bekanntmachung	10.06.1999
4. Entwurfsoffenlage	vom 21.06.1999 bis 23.07.1999
5. Satzungsbeschluss	27.08.1999
6. Inkrafttreten	19. Mai 2000

Pohlheim, den 8. Feb. 2000



Siegel der Stadt
 Schifer
 Bürgermeister



Stadt Pohlheim, Stt. Holzheim 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 „Dorf-Güller-Straße“ - Satzung -	Datum: 4/99 zul. überarbeitet: Bearbeiter: A. Richter digital bearb.: I. Wifner geprüft: Plangröße (in cm): Maßstab: 1:1000
PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT Regionalplanung- Stadtplanung- Landschaftsplanung Breiter Weg 114 - 35440 Linden- Leihgestern Tel. 06403/9503-0, Fax 9503-30	