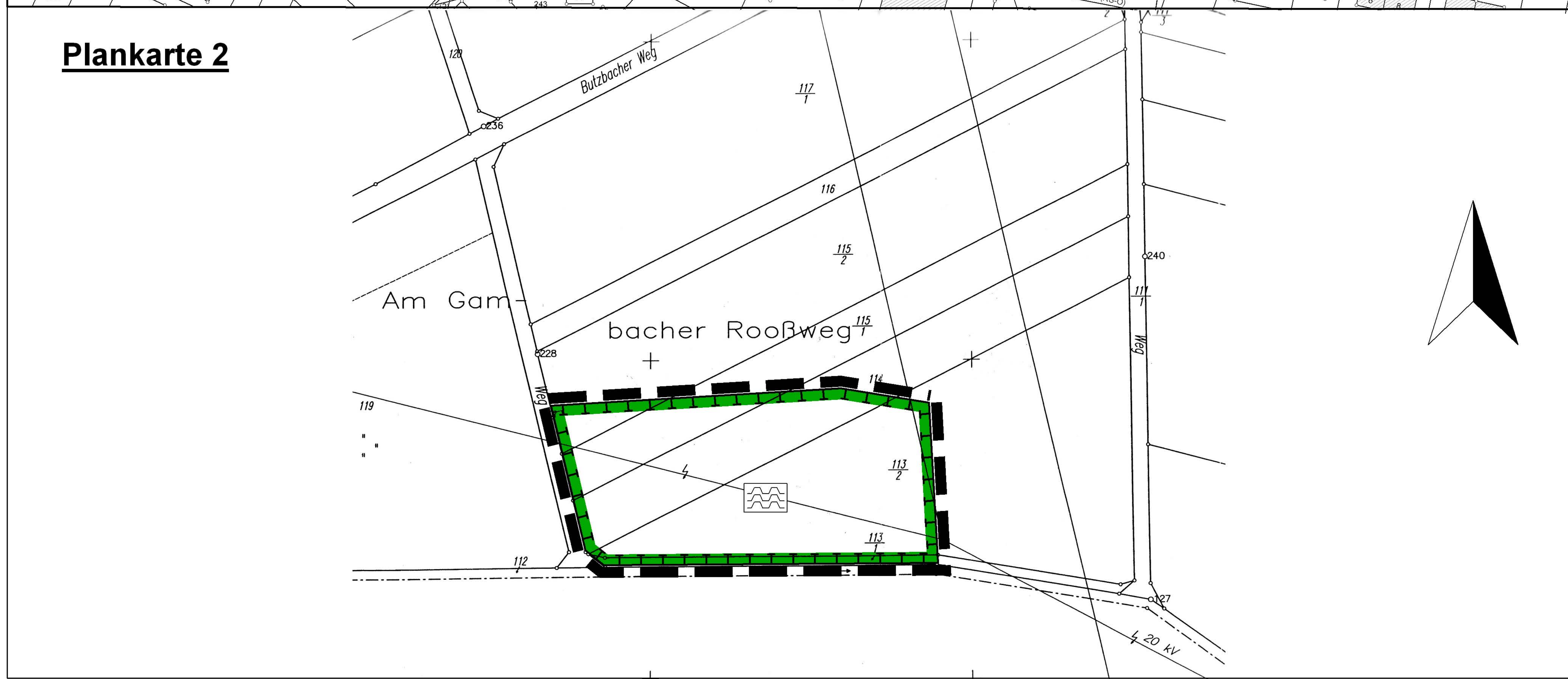
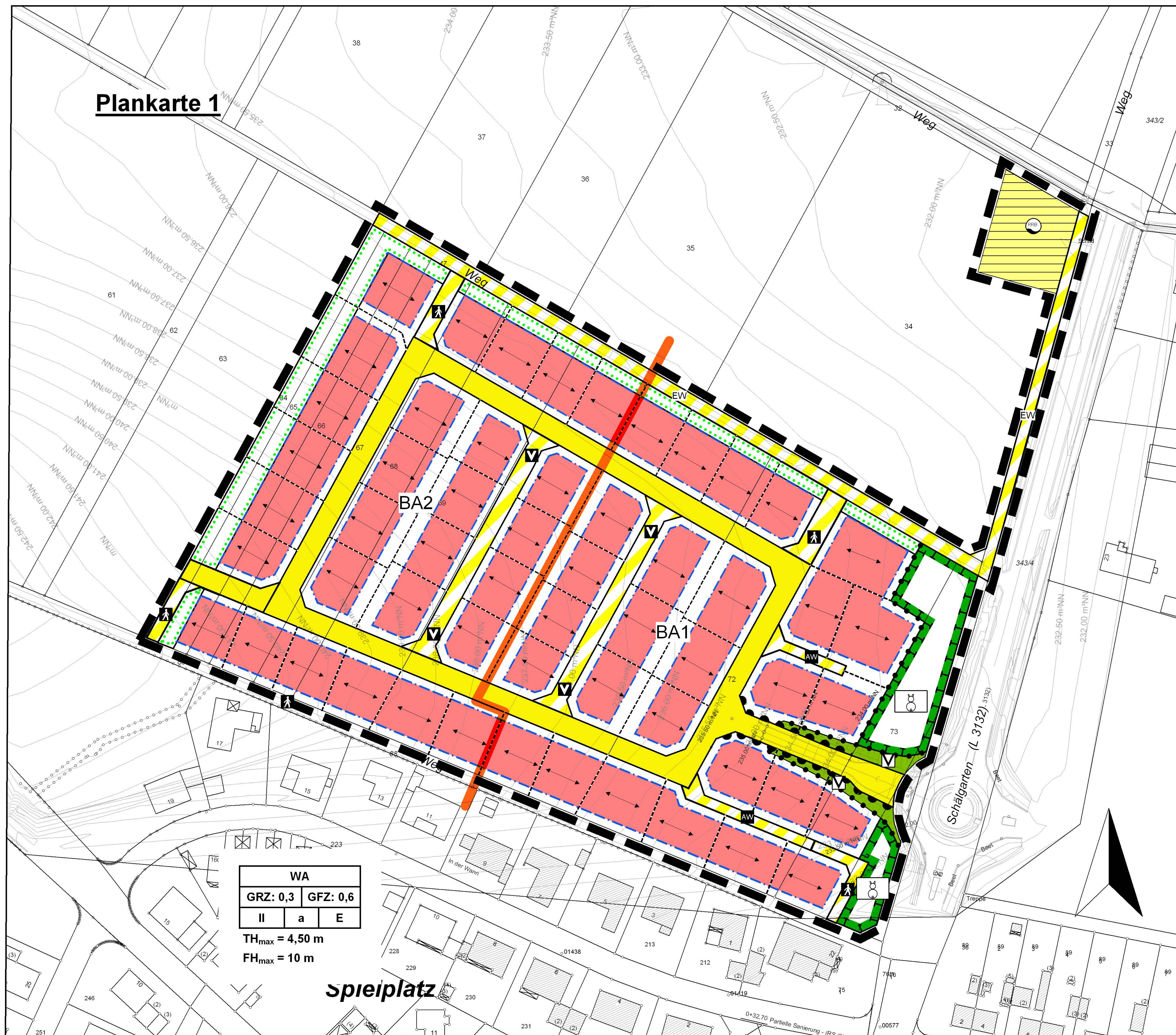


Stadt Pohlheim, Stadtteil Holzheim

Bebauungsplan Nr. 10

„Langwiese“



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENAthG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

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)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet, vgl. textl. Festsetzung Ziffer 1.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)**
- GRZ** Grundflächenzahl
 - GFZ** Geschossflächenzahl
 - I** Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:**
- TH_{max}** Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über der Straßeneberkante an der Grundstücksmitte. Gauben und Zwerchgiebel sind von der Traufhöhenbegrenzung ausgenommen.
 - FH_{max}** Firsthöhe, gemessen in m über der Straßeneberkante an der Grundstücksmitte
- Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)**
- Baugrenze**
 - E** nur Einzelhäuser zulässig
 - a** Offene Bauweise, Maßgabe: die Gebäudelänge darf 15 m (ohne angebaute Garagen) nicht überschreiten
 - Hauptfirstrichtung**
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**
 - Hier: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Hier: Anliegerweg
 - Hier: Rad-, Fuß- und Landwirtschaftsweg
 - Hier: Einsatzweg (Grasweg)
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung der Straßen und Wege erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu dulden.

- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1)14 BauGB)**
- Hier: Regenrückhaltebecken
- 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 Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 4.2**
- Hier: Entwicklungsziel Heckenpflanzung mit Ruderalstreifen (Plankarte 1)
- Hier: Entwicklungsziel Renaturierung Fließgewässer (Altstädter Bach, Plankarte 2)

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9(1)14 BauGB)

- Hier: Regenrückhaltebecken

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 Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 4.2**
- Hier: Entwicklungsziel Heckenpflanzung mit Ruderalstreifen (Plankarte 1)
- Hier: Entwicklungsziel Renaturierung Fließgewässer (Altstädter Bach, Plankarte 2)

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

- Hier: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 5.

Sonstige Planzeichen

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- BA1** Bauabschnitt

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 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.
3. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB): Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB):
 - 4.1 Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserundurchlässigen Bauweisen zu befestigen.
 - 4.2 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 IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend den im Umweltbericht formulierten Pflegehinweisen durchzuführen.
5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB): Je angefangene 100 qm Pflanzfläche ist mindestens 1 standortgerechter Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; innerhalb der Flächen bestehende Bäume werden angerechnet. Innerhalb der Flächen sind bauliche Anlagen, ausgenommen Gartenteiche, Komposteinrichtungen und Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung, unzulässig.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

- § 1: **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationeller Umgang mit Energie (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
1. Für Dacheindeckungen sind ausschließlich harte Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot) oder ziegelrot zulässig.
 2. 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.
 3. Zum rationellen Umgang mit Energie sind Solaranlagen (mindestens zur Warmwasserbereitung) zu errichten.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):

1. Die zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt:
 - a) straßenseitig maximal 0,80 m, gemessen ab fertiger Fahrbahnoberkante,
 - b) zu den Nachbargrenzen maximal 1,50 m, gemessen ab Geländeoberfläche.
2. Für Einfriedungen sind folgende Formen zulässig:
 - a) geschlossene Laubstrauchhecken,
 - b) Holzzäune,
 - c) Einfriedungen aus Drahtgeflecht oder Stabgitterzäune in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen,
 - d) Mauern gemäß § 2 Ziffer 1.c).
3. Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

1. Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzseitige 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 Dächer von Garagen die als Balkon/Terrasse genutzt werden.
3. Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ 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 5. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume werden angerechnet.
4. Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 42 Abs. 3 HWG

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushalts sind im Zuge der Baumaßnahmen geeignete Maßnahmen durchzuführen, z.B. Auffangen und Verwenden anfallenden Dachflächenwassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw.) oder Einbau von Wasseraufbereitungsanlagen zur Grauwassernutzung (Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw.).

IV. Hinweis:

1. 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.
2. In einer mit dem Regierungspräsidium abzuschließenden Vereinbarung wird bestimmt, dass der zweite Bauabschnitt erst nach Ablauf des Jahres 2010 entwickelt wird.

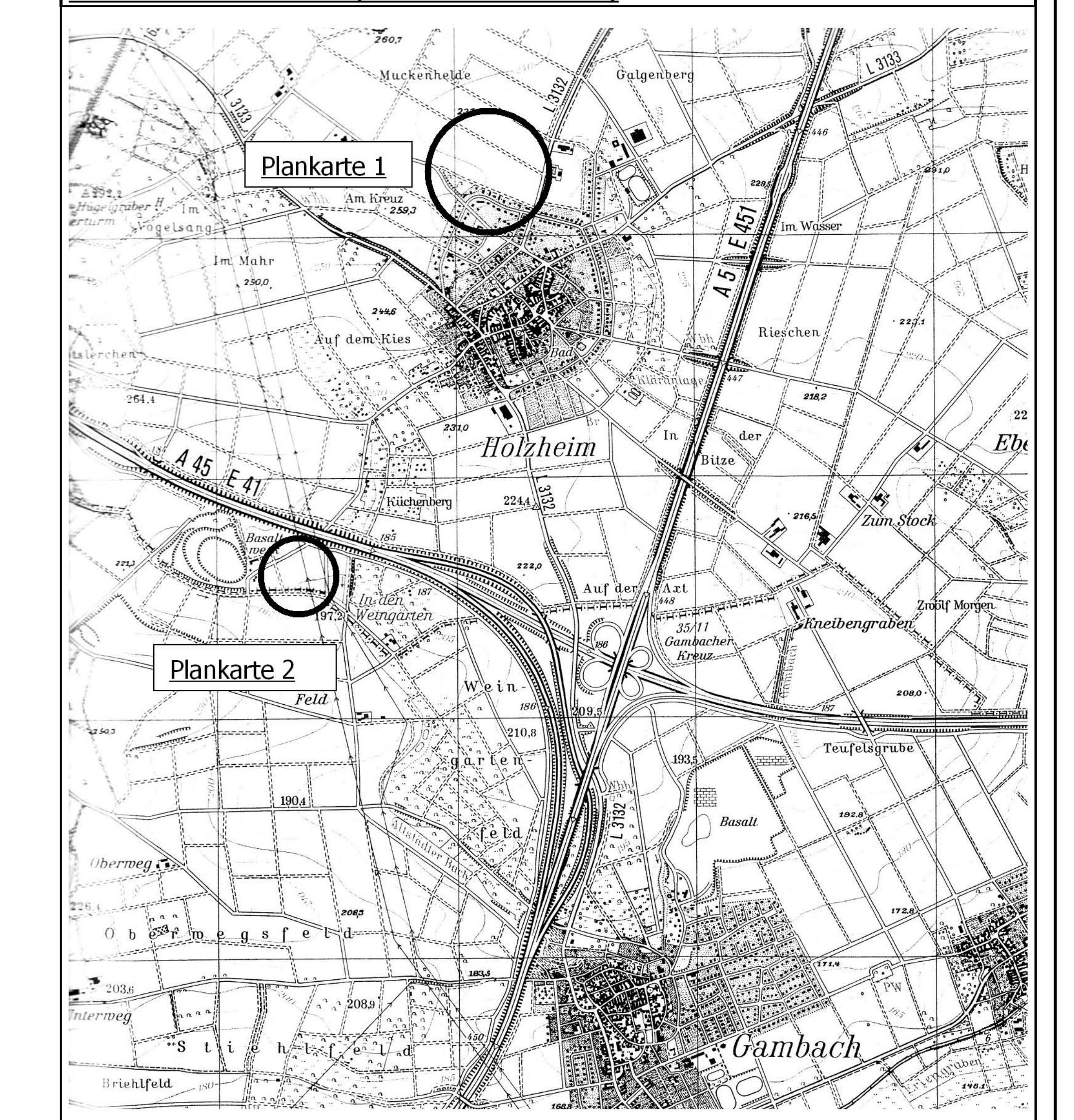
V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	24.11.2006
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	14.12.2006
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 I BauGB)	vom 18.12.2006 bis 19.01.2007
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	15.06.2007
5. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 II BauGB)	08.11.2007
6. Entwurfsoffenlage	vom 19.11.2007 bis 21.12.2007
7. Beteiligung der Behörden (§ 4 I BauGB)	vom 15.03.2007 bis 20.04.2007
8. Beteiligung der Behörden (§ 4 II BauGB)	vom 19.11.2007 bis 21.12.2007
9. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	25.04.2008
10. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)	

Pohlheim, den _____

Bürgermeister

VII. Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



Stadt Pohlheim, Stadtteil Holzheim

Bebauungsplan Nr. 10

„Langwiese“

- **Satzung** -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden - Leihgestern
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGSeifert@aol.com

Stand: 04 / 2008
Bearbeiter: Christoph J. Benavides
N. Watz
In: PolyGIS 8.5.1
Plangröße (in cm) 67 x 102
Maßstab 1 : 1.000