



Stadt Pohlheim, Stadtteil Holzheim Bebauungsplan „Riedenweg“



I. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung, die Hessische Bauordnung (HBO), und das hessische Naturschutzgesetz (HFNatG) in der bei der maßgeblichen Auslegung dieses Bebauungsplans geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung:

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)	
GRZ	Grundflächenzahl
Z	Zahl der Vollgeschosse
FHmax	maximal zulässige Firsthöhe in m
	Bezugspunkt im natürlich gewachsenen Gelände für die Ermittlung der maximalen Firsthöhe
Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)	
	Baugrenze
Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1)5 BauGB)	
	Fläche für den Gemeinbedarf
	Zweckbestimmung: Evangelisches Gemeindezentrum
	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)
	Zufahrtsweg
	Fußweg
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25a BauGB)
	Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern
	Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubstrauchhecken zur Grundstücksgrenzbegrenzung
	Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Bäume, 1. Ordnung (1 Symbol = 1 Baum, Pflanzstandort muss nicht punktgenau sein)
Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Bemaßung
	eingemessene Höhenpunkte
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Nachrichtliche Übernahmen	
	20kV + Fernmelde – Kabeltrasse OVAG
	20kV – Kabeltrasse OVAG
	0,4kV – Kabeltrasse OVAG

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB:
Zur Ausweisung gelangt eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Evangelisches Gemeindezentrum“. Im Rahmen dieser Zweckbestimmung zulässig sind:
 - Gebäude und Anlagen für ein Gemeindezentrum mit notwendigen Räumen und Freiflächen für Veranstaltungen, Kommunikationszwecke und sonstige kulturelle und soziale Zwecke (Saal, Multifunktionsraum, Räume für Gebet und Unterricht, Seminarräume, Gruppenarbeitsraum, Musikübungsraum, Leseraum, Spielraum/-platz, Jugendraum)
 - Büros für die Verwaltung des Gemeindezentrums
 - Sanitärräume
 - Bewirtschaftungsräume (Küche, Wirtschaftsraum, Lager, Abstellräume, Heizung)
 - 1 Bistro für Gemeindeglieder und Gäste
 - 1 Hausmeisterwohnung
 - 1 Garage für 3 Pkw und Stellplätze für Besucher und Bewohner
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 ist zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO
 - Flächen für Stellplätze und Garagen dürfen die nach § 6 Abs. 5 HBO erforderlichen Abstandsflächen von 3m zum Nachbargrundstück unterschreiten bis zu 0,5m zur Nachbargrenze.
 - Genehmigungspflichtige bauliche Anlagen und Aufschüttungen, die zum Schutz vor Oberflächenwasser erforderlich werden, sind ausnahmsweise auch ausserhalb der Baugrenzen und innerhalb der Abstandsflächen nach § 6 HBO zulässig.

- Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1) 20 BauGB
- 4.1 Wege, Zufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30% oder Drainagepflaster), sofern nicht Betriebsabläufe eine andere Befestigung erfordern.
- 4.2 Bei Gehölzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.
5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB
- 5.1 Entlang der Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche sind einheimische und standortgerechte Laubstrauchhecken als Sichtschutz und Eingrünungsmaßnahme zu pflanzen. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und Abgänge zu ersetzen.
- 5.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 5 standortgerechte Laub- oder Obstbäume, 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Im Bereich der Stellplätze sind mind. 9 großkronige Laubbäume (2 x v, 14 - 16 cm StU) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standorte der festgesetzten Bäume dürfen von den in der Plankarte dargestellten abweichen, wenn es für die Grundstücksbenutzung erforderlich ist.

IIIb. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 42 Abs. 3 HWG
Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Niederschlagswasser wird frei auf der Fläche versickert, z.B. über geeignete Versickerungsmulden im Bereich der Freiflächen.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 5 Abs. 1 und 2 HBO
Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsetzes erforderlich sind. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein.

IIIId. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)
§ 1: **Außere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
Fassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten.

§ 2: **Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**
1. Einfriedungen sind zulässig in Form geschlossener Laubstrauchhecken oder als naturbelassene Holzzaune oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit Rank- bzw. Schlingpflanzen.
2. Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

§ 3: **Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**
Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

IV. Hinweise

Bergbau
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungen durchgeführt wurden. Die örtliche Lage der bergbaulichen Lage ist nicht bekannt, ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Löschwasserversorgung
Es ist ein Löschwasserbedarf von 800l/min = 48m³/h erforderlich. Bei maximaler Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mindestens 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Kann die erforderliche Wassermenge nicht erbracht werden, ist die Versorgung durch andere Maßnahmen (Zisterne / Löschwasserteich) sicherzustellen. Beim Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten.

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

V. Verfahrensvermerke

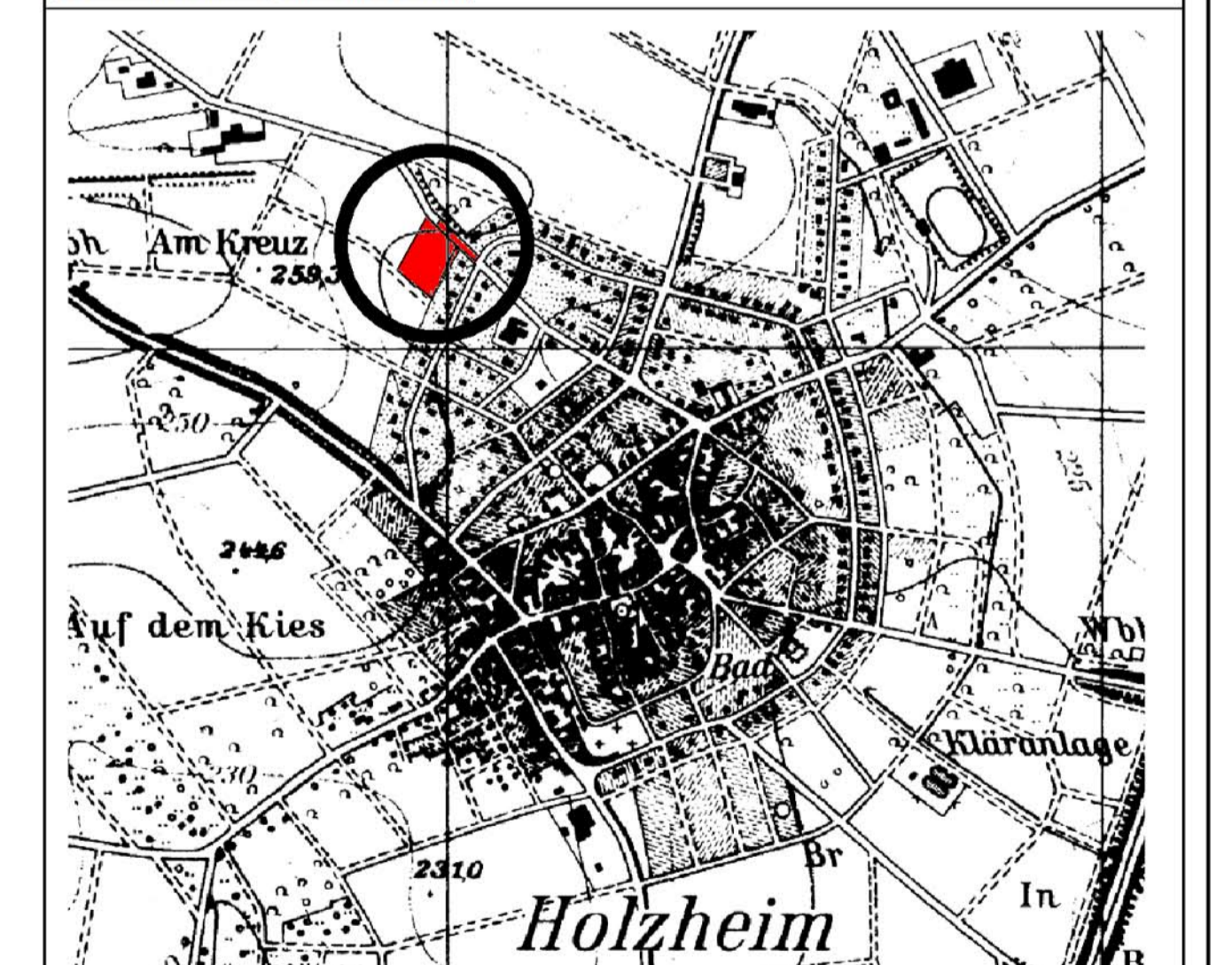
1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	04.07.2003
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	17.07.2003
3. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 05.06.2008 bis 07.07.2008
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss (§ 3 Abs.2 BauGB)	02.11.2009
5. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	04.02.2010
6. Entwurfsauftrag (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 15.02.2010 bis 15.03.2010
7. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 15.02.2010 bis 15.03.2010
8. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	03.05.2010

Pohlheim, den _____
Siegel der Stadt
Bürgermeister

VI. Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan „Riedenweg“ im Stadtteil Holzheim, bestehend aus der Planzeichnung und Textbestimmungen, wird hiermit ausfertigt.
Pohlheim, den _____
Siegel der Stadt
Bürgermeister
- Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____
Pohlheim, den _____
Siegel der Stadt
Bürgermeister

VII. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Datum: 03/2010	
zul. überarb.: 05/2010	
Bearbeiter: H. Christophel	
digit. Bearb.: J. Benavides	
in: PolyGIS 8.5.1	
Plangröße (in cm): 80 x 60	
Maßstab: 1 : 500	
Stadt Pohlheim, Stadtteil Holzheim Bebauungsplan „Riedenweg“ - 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: PGSBenavid@aol.com	