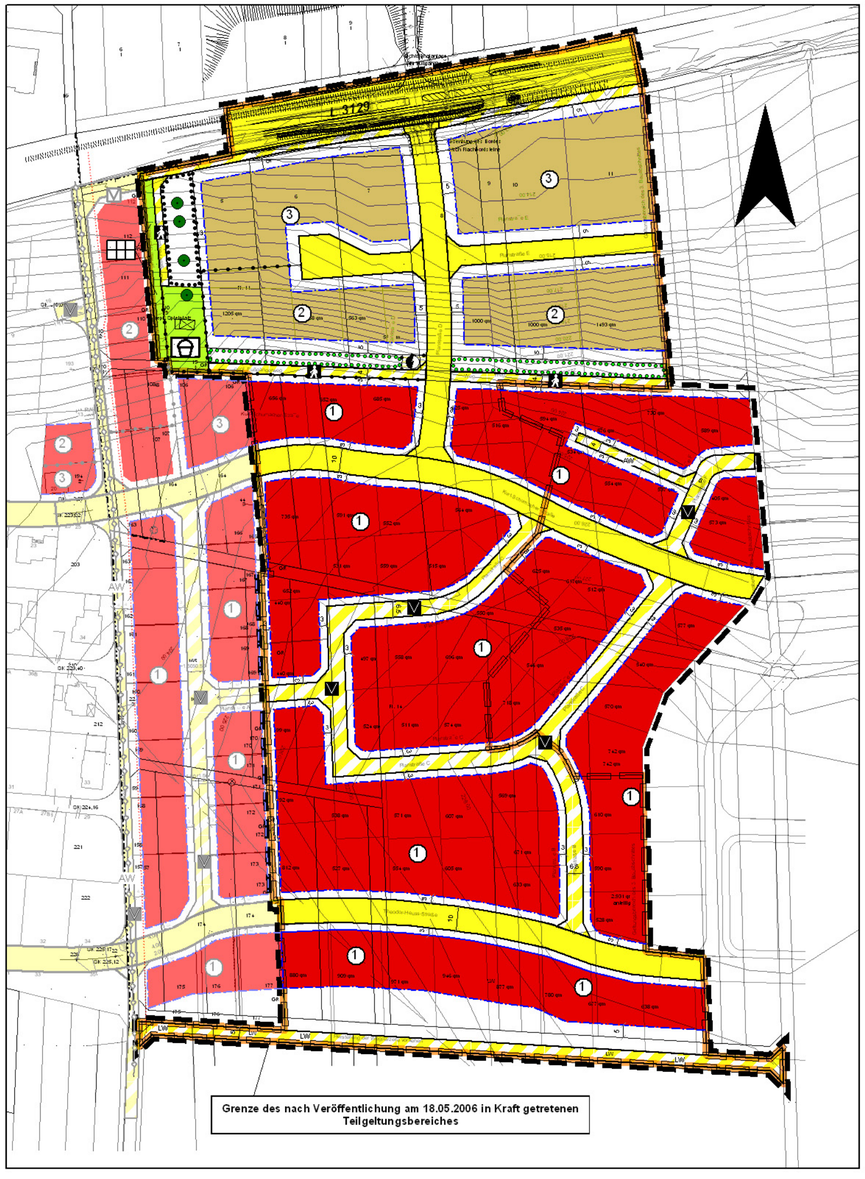
Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg
Bebauungsplan Nr. 11.3 „Oberweg III“ 1. Änderung



Baugebiet		GRZ	GFZ	Z	$FH_{max.}$	Bauweise	
1	WA	0,3	0,6	II	9,30 m	a	E/D
2	MI	0,5	1,0	II	9,30 m	o	---
3	MI	0,5	1,0	II	11 m	o	----

I. Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (BauGB)* i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)* i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt 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)
- *Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)* i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl I 1991, S. 58)
- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)* i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
- *Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)* i.d.F.v. 16.04.1996 (GVBl I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
- *Hessisches Wassergesetz (HWG)* i.d.F. vom 18.12.2002 (GVBl. I S. 10 vom 21.01.2003)
- *Hessische Bauordnung (HBO)* i.d.F.v. 18.06.2002 (GVBl I 274)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl.14 — Flurnummer
- Polygonpunkt
- 48 — Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- $FH_{max.}$ — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes mit der aufsteigenden Gebäudeaußenwand

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- a — Abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 20 m bzw. 10 m je Doppelhaushälfte (ohne angebaute Garagen) nicht überschreiten darf
- E/D — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- V — Hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- AW — Hier: Anliegerweg
- LW — Hier: Landwirtschaftsweg
- Hier: Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

Versorgungsflächen (§ 9(1)12 BauGB)

- Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

- Hier: öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
- Private Grünfläche

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 5.1
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, vgl. textliche Festsetzung Ziffer 5.2
- Erhalt von Obstbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 12(6) und § 14 (1) BauNVO:
   Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinien und den anschließend festgesetzten Baugrenzen sind überdachte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Nebenanlagen in Form von Hochbauten unzulässig.
2. Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:
   2.1 In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteilen gilt: Die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
   2.2 In den als Mischgebiet festgesetzten Plangebietsteilen gilt: Die Ausnahme des § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Gemäß § 9(1)6 BauGB:
   Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen, in Doppelhäusern 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte, zulässig.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
   4.1 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.
   4.2 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind pro 50 m Straßenlänge mindestens 2 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.
5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
   5.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 3-reihige Gehölzanpflanzungen entsprechend den Maßnahmevorschlägen des Umweltberichts zum Bebauungsplan vorzunehmen.
   5.2 Die innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen bestehenden Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen, Ergänzungspflanzungen sind zulässig.
   5.3 Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):
1. Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 1,30 m.
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 genutzt werden.
3. Zur Dacheindeckung sind ausschließlich kleinmaßstäbliche, nicht glasierte Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, braun, rot, ziegelrot) zulässig.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
1. Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig.
2. Für Einfriedungen sind 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.
3. Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen 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 Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).

§ 3 Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (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. Flache und flachgeneigte Dächer (bis 15°) sind zu begrünen, ausgenommen sind Dächer von Garagen die als Balkon/Terrasse genutzt werden.
3. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
4. 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 3 m². Die gemäß Ziffer 6.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 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.).

V. Hinweis:

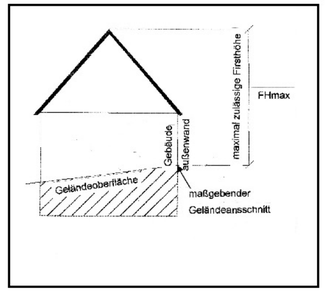
Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

VI. Verfahrensvermerke

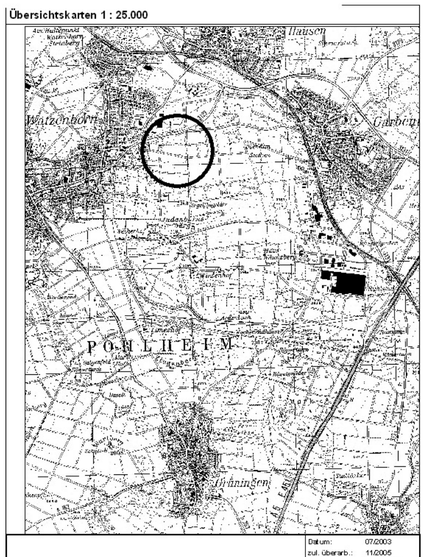
1.	Ortsübliche Bekanntmachung	19.01.2006
2.	Öffentliche Auslegung	vom 27.01.2006 bis 27.02.2006
3.	Beteiligung der Behörden	vom 19.01.2006 bis 27.02.2006
4.	Satzungsbeschluss	31.03.2006
5.	Inkrafttreten	18.05.2006

Pohlheim, den _____ Siegel der Stadt

_____
Bürgermeister



Übersichtskarten 1 : 25.000



Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Bebauungsplan Nr. 11.3 „Oberweg III“ 1. Änderung

- Satzung -

Datum: 07/2003
zul. Überarb.: 11/2005
Bearbeiter: A. Richter
digit. Bearb.: J. Benavides, N. Watz
in: PolyGIS 8.5.1
Plangröße (in cm): 92 × 66
Maßstab: 1 : 1.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 11 A,
35440 Linden – Leihgestern
Tel.: 06403/6503-0 Fax: 06403/6503-30 e-Mail: PGSRichter@aol.com