

Stadt Pohlheim, Stt. Watzenborn-Steinberg
Bebauungsplan Nr. 17
„Jahnstraße/Sudetenlandstraße“
1. Änderung



Baugebiet		GRZ	GR _{max}	GFZ	Z	FH _{max}	Bauweise	
1	WA	0,3	---	0,6	II	11 m	o ₁	D
2	WA	0,3	---	0,6	II	11 m	o ₂	E/D
3	WA	0,2	---	0,4	II	11 m	o ₃	E
4	WA	---	165 m ²	---	II	11 m	---	E

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
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)
Hessisches Naturschutzgesetz (HBNatSchG) i.d.F. v. 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert 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:

Ila. Katasteramtliche Darstellungen

---	Flurgrenze
Fl. 3	Flurnummer
○	Polygonpunkt
298	Flurstücksnummer
○	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Ilb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

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

GRZ	Grundflächenzahl
GR _{max}	maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter
GFZ	Geschossflächenzahl
Z	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
FH _{max}	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der aufsteigenden Gebäudeaußenwand mit dem vorhandenen Gelände

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

---	Baugrenze
o ₁	Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudebreite 10 m pro Grundstück nicht überschreiten darf
o ₂	Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudebreite 14 m pro Grundstück nicht überschreiten darf
o ₃	Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudebreite 12 m nicht überschreiten darf
E	nur Einzelhäuser zulässig
E/D	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig

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

■	hier: Verkehrsberuhigter Bereich
■	hier: Fußweg (Grasweg)
---	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

■	hier: öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
---	--

Sonstige Planzeichen

---	Grenze unterschiedlicher Nutzungen
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
---	Grundstücksgrenze, an die angebaut werden muss

III. Textliche Festsetzungen

Illa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 12(6) und § 14 (1) BauNVO:
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Grundfläche 40 m² nicht überschreitet.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - 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 Mindestfugenanteil von 30% oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
 - Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind pro 50 m Straßenlänge mindestens 2 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sofern die Pflanzung nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücksflächen erfolgt, gilt als Mindestmaß für die Baumscheibe eine Fläche von 8 m² pro Baum.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
Pro Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbau mindestens 2. Ordnung oder ein Hochstammobstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume werden in Anrechnung gebracht.

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

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):

- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 35° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächer zulässig.

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

- Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke errichtet werden.
- Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig; ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiß die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrün, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

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

- Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind zu begrünen.
- Bei der Bepflanzung der Grundstücksflächen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, fremdländische Arten und Züchtungen dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 30%) angepflanzt werden.
- Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten (Hochstamm) zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m².

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. Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	30.08.2002
2. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	30.08.2002
3. Ortsübliche Bekanntmachung	07.11.2002
4. Entwurfsoffenlage	vom 18.11.2002 bis 18.12.2002
5. Satzungsbeschluss	28.02.2003

Pohlheim, den _____. _____ Siegel der Stadt

Bürgermeister

Übersichtskarten

Datum: 11/2002
zul. überarb.: 02/2003
Bearbeiter: A. Richter
digit. Bearb.: I. Linker
N. Katuscha
in: PolyGIS 8.1
geprüft: Plangröße (in cm)
102 x 58
Maßstab
1 : 1.000

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg
Bebauungsplan Nr. 17
„Jahnstraße/Sudetenlandstraße“
1. Änderung
- 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: PGS.Richter@aol.com