

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg Bebauungsplan Nr. 33 „An der Krummwiese“ - 3. Änderung -



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 (Investitions-erleichterungs- 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:

Ia. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Ib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

Mi
Mischgebiet

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

	GRZ Grundflächenzahl
	GFZ Geschossflächenzahl
	III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
	FH _{max} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
	TH _{max} Traufhöhe, gemessen in m über der Straßeneberkante an der Grundstücksmitte

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze
	Offene Bauweise

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

Hier: Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ausgleichsgrün (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 1.)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(1)21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Pohlheim und ihrer Bevollmächtigten Beauftragten

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

Anpflanzen von Bäumen (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 3.)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
	Abgrenzung unterschiedlicher Art und Nutzung

Ic. Kennzeichnungen

Unterirdische Stromversorgungsleitung

III. Textliche Festsetzungen

Illa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Grünflächen gem. § 9(1)15 BauGB:
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsgrün ist als Extensivwiese zu gestalten. Strauchanpflanzungen sind zulässig, dürfen jedoch einen Flächenanteil von 10% nicht überschreiten. Alle laufenden 20 m ist ein großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
2.1 Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (2 x v, 14 - 16 cm STU) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen (Mindestbreite: 1 m) angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m² große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
2.2 Bei Gehölzanpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.
2.3 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 Mindestflächenanteil von 30% oder Drainagepflaster), sofern nicht Betriebsabläufe eine andere Befestigung erfordern.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
Entlang der Erschließungsstraßen ist pro Baumsymbol (ca. alle laufenden 20 m) ein großkroniger Laubbaum (14-16 STU, 3x verpflanzt, solitär, Astaustrieb höher 2,2 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte der festgesetzten Bäume dürfen von den in der Plankarte dargestellten abweichen, wenn es für die Grundstücksbenutzung erforderlich ist (z.B. Lage und Größe von Einfahrten auf Grund von Grundstückszuteilungen o.ä.).

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): Fassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten.

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

- 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.
- 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):

- Fenster- und türlose Fassaden (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
- Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je m² ein Strauch bzw. je angefangener 10 m² ein Laubbaum vorzusehen. Anzupflanzende Bäume nach IIIa Ziff. 2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „An der Krummwiese“ werden angerechnet.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

Illc. 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.).

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. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	_____
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	_____
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 I BauGB)	vom _____ bis _____
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	_____
5. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 II BauGB)	_____
6. Entwurfsoffenlage	vom _____ bis _____
7. Beteiligung der Behörden (§ 4 I BauGB)	vom _____ bis _____
8. Beteiligung der Behörden (§ 4 II BauGB)	vom _____ bis _____
9. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	_____
10. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)	_____

Pohlheim, den _____ Siegel der Stadt

Bürgermeister

VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg
Bebauungsplan Nr. 33 „An der Krummwiese“

- 3. Änderung -

- Entwurf -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linseln - Leihgestern

Tel.: 0640 36503-0 Fax: 0640 36503-30 e-Mail: P.GS.Richter@aol.com

Datum: 12/2005
zu überarb.: 01/2006
Bearbeiter: A. Richter
dgl. Bearb.: N. Wetz
in: PolyGIS 8.5.1
geprüft: PlanGIS (in.com) 100 x 60
Maßstab: 1:1.000

