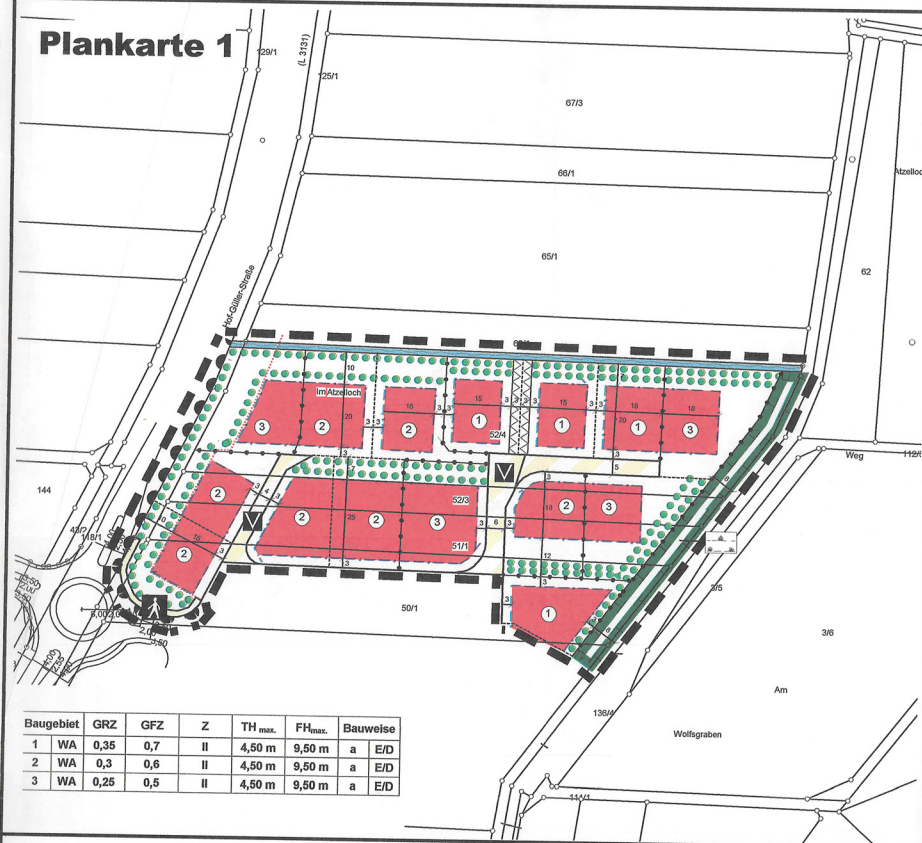
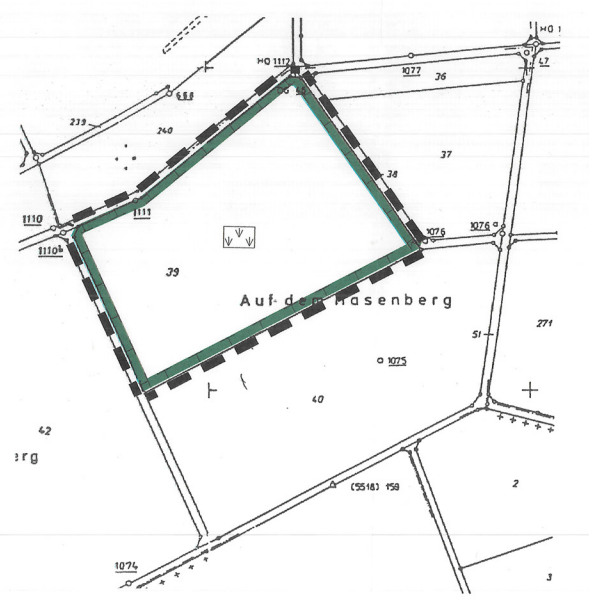


# Stadt Pohlheim, Stadtteil Dorf-Güll Bebauungsplan Nr. 5.1 „Atzelloch“



## Plankarte 2



### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)  
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl I 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl I 1991, S. 58)

### II. Zeichenerklärung:

- IIa. Katasteramtliche Darstellungen**
- Flurgrenze
  - Fl. 1 Flurnummer
  - Polygonpunkt
  - 50/1 Flurstücksnummer
  - vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)**
- GRZ Grundflächenzahl
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
  - TH<sub>max</sub> Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
  - FH<sub>max</sub> Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über dem höchsten Geländeanschnitt
  - FH<sub>max</sub> Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Geländeanschnitt

- Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)**
- Baugrenze
  - a abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1)10 BauGB)**
- Nutzung: Grundstücksfreifläche und Garten

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- A hier: Fußweg
  - V hier: verkehrsberuhigter Bereich
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses gem § 9(1) 16 BauGB**
- Graben

- 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 Natur und Landschaft;
  - hier: Entwicklungsziel naturnahe Ufergestaltung
  - hier: Entwicklungsziel Mager- und Halbtrockenrasen (Plankarte 2)

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1) 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern

- Sonstige Planzeichen**
- von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 23 (1) HStrG)
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### III. Textliche Festsetzungen

#### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30% oder Drainagepflaster).
- Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind pro 40 m Straßenlänge mind. 2 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB: Pro 100 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens 1 standortgerechter Laubbau 1. Ordnung oder ein Hochstammbaum bewährter Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB: Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

#### IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

- § 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1)1 Nr. 1 HBO):**
- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 28° bis 45°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carpors) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.
- § 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1)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. § 87(1)1 Nr. 5 HBO):**
- Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
  - Je Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender Laubbau sowie zwei hochstämmige Obstbäume bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nach Ziffer IIIa Nr. 2. anzupflanzenden Bäume werden angerechnet.
  - Auf den Grundstücksfreiflächen entlang der L 3131 (Hof-Güller-Straße) ist alle 15 m eine Esche (*Fraxinus excelsior*) zu pflanzen. Die nach Ziffer IIIa Nr. 2 anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden.
  - Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
  - Fläche und fachgeneigte Dächer (bis 15°) sind zu begrünen.
- § 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2)1 Nr. 3 HBO):**
- Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
- § 5: Verwendung von Erdaushub (gem. § 87(2) Nr. 4 HBO):**
- Anfallender Erdaushub ist unter Berücksichtigung von § 6(9) HBO auf dem Baugrundstück zu verwenden, § 3(1) Satz 1 HBO bleibt unberührt.

### IV. Grundstücksteilungen

In Anwendung des § 19 Abs. 1 BauGB wird bestimmt, dass die Teilung von Grundstücken i.S. § 19 Abs. 2 BauGB zur ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

### V. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuß oder der Stadtverwaltung anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

### VI. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	26.05.2000
2. Ortsübliche Bekanntmachung	23.06.2000
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 26.06.2000 bis 07.07.2000
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	18.08.2000
5. Ortsübliche Bekanntmachung	31.08.2000
6. Entwurfsoffenlage	vom 08.09.2000 bis 09.10.2000
7. Satzungsbeschluss	27.10.2000

Pohlheim, den 09. Feb. 2001

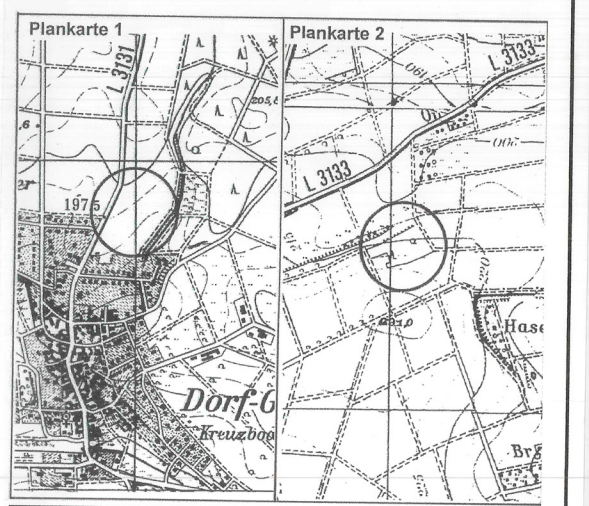
Siegel der Stadt  
 Schäfer  
 Bürgermeister

**Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5.1 „Atzelloch“ im Stadtteil Dorf-Güll**

Der Bebauungsplan Nr. 5.1 „Atzelloch“ im Stadtteil Dorf-Güll wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 27. Oktober 2000 beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 5.1 „Atzelloch“ im Stadtteil Dorf-Güll mit der Bezeichnung des Satzungsbereiches rechtskräftig. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Nummer 11 bei der Stadtverordnetenversammlung in Pohlheim, Ludwigstraße 31, 35415 Pohlheim während der öffentlichen Dienststunden zu jeder Tageszeit Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft gegeben. Auf die Vorschriften des § 54 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB vom 7. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) wird hingewiesen. Danach kann die in §§ 39-42 BauGB beschriebenen Vermögensnachteile eingetretene sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entscheidung schriftlich bei dem Entscheidungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch verliert, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB beschriebenen Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Es wird ferner auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB hingewiesen. Danach ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbedeutlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres und mindestens ein halbes Jahr seit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber dem Magistrat der Stadt Pohlheim geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung des Verfahrens- und Formvorschriften bzw. Mängel der Abwägung betreffen soll, ist darzulegen.

Pohlheim, 1. Februar 2001 Der Magistrat der Stadt Pohlheim  
 Schäfer, Bürgermeister



Datum: 07/2000  
 überarbeitet: 09/2000  
 Bearbeiter: C. Müller, A. Richter  
 digit. Bearb.: L. Wilsner  
 Inc: PolyGIS 7.6  
 geprüft:

**Stadt Pohlheim, Stadtteil Dorf-Güll**

**Bebauungsplan Nr. 5.1 „Atzelloch“**

**- Satzung -**

Plangröße (in cm): 72 x 90  
 Maßstab: 1:1000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
 Brötter Weg 114  
 36440 Linden - Leihgestern  
 Tel.: 06462/9503-0 Fax: 06462/9503-30 e-Mail: HChristof709@aol.com