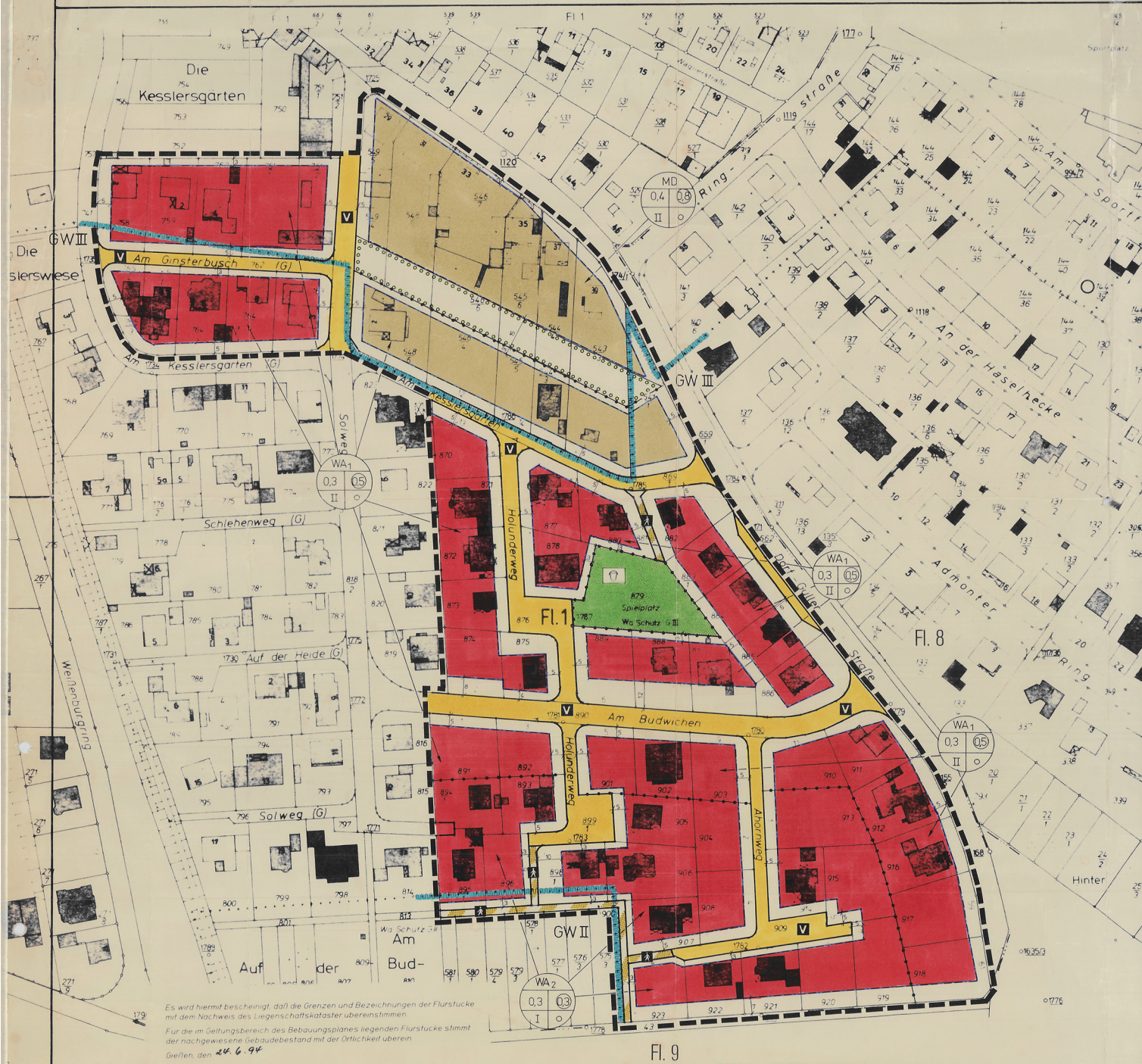


# STADT POHLHEIM, STT. GARBENTEICH

## BEBAUUNGSPLAN NR. 3B

### "KESSLERSWIESE"



#### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

**Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)** in der Fassung der Neukonstituierung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), 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. 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZO 90)** i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

**Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl. I S. 102)**

#### Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellungen**
- Fl. 9 Flurgrenze
  - Flummer Nummer
  - Polygonpunkt
  - Flurstücksnummer
  - vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzlinien
- Planzeichen**
- MD Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
  - WA Dorfgemeinschaftsgebiet
  - 0,4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
  - 0,8 Grundflächenzahl
  - II Geschosflächenzahl
  - Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
  - Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)
  - Baugrenze
  - Offene Bauweise
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fußweg, wassergebunden befestigt
  - Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)
  - öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz
  - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern
  - Sonstige Planzeichen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
  - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
  - Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

aus der Niederschrift über die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.1995 / 1. Beschl. Nr. 30

Punkt 3 - Bauvertrag auf Errichtung eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück Flur 1 Nr. 887, Am Budwichen 10 in Stadtteil Garbenteich, Überbauung der südlichen Bauweise

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt einstimmig, die Baugrenzen im Bereich der Grundstücke Flur 1 Nr. 887 bis 889 im Bebauungsplan Nr. 3 "Kesslerswiese" in Stadtteil Garbenteich dahingehend zu ändern, daß die rückwärtige Baugrenze auf 3,00 m und die vordere Baugrenze ebenfalls auf 3,00 m festgesetzt wird. Voraussetzung dafür ist die Zustimmung der Grundstückseigentümer der Grundstücke Nr. 887 bis 889.

#### Textliche Festsetzungen

##### A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- (1) Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Für die als WA festgesetzten Teile des Geltungsbereichs wird bestimmt, daß die gem. § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.
- (2) Gem. § 9(1) BauGB: Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei der Errichtung von Einzelhäusern 600 m<sup>2</sup>, bei der Errichtung von Hausgruppen 350 m<sup>2</sup>.
- (3) Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(2) und 14(1) BauNVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (4) Gem. § 9(1) BauGB: Pro Wohngebäude sind maximal 4 Wohnungen zulässig.
- (5) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) 25 BauGB:

- (5.1) 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 24% oder Drainagepflaster), § 10 Abs. 1 Satz 5 HBO bleibt unberührt.
- (5.2) Überschüssiges Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
- (5.3) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist pro angefangene 100 m<sup>2</sup> ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

##### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

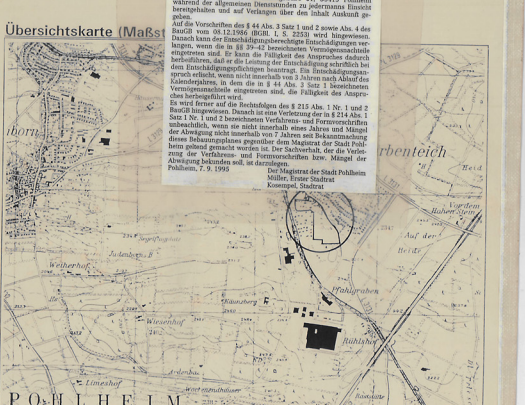
- (6) Gem. § 9(4) i.V.m. § 87 HBO:
- (6.1) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 1 HBO:
  - die Dachneigung beträgt maximal 38°, in Ausnahmefällen sind stärkere Neigungen zulässig;
  - die Dachendeckung hat in dunklen Farbönen zu erfolgen.
- (6.2) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 3 HBO: Einfriedigungen sind als naturbelassene Holzzäune oder als Laubstruchhecke auszuführen. Mauersockel sind unzulässig, ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterseite der Einfriedigung muß eingehalten werden, wobei eine straßenseitige Höhenbegrenzung von 0,50 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante, festgelegt wird.
- (6.3) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) Nr. 5 HBO: Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen sind mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. 25% der Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (hierbei zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>), mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten pro Baugrundstück. 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. Vorgärten sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

#### Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.12.1994 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 03.01.1995 in den *Kesslerswiese* Bekanntmachungen der *Kesslerswiese* Nachrichten. Siegel der Stadt Pohlheim, den 19. Juni 1995
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 19. Juni 1995 in der Verwaltung in der Zeit vom 19. Juni 1995 bis 19. Juni 1995 nach jedermanns Einsicht ausgelegt. Auf die Bürgerbeteiligung wurde verzichtet. Siegel der Stadt Pohlheim, den 19. Juni 1995
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2): Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 19. Juni 1995 bis 19. Juni 1995, einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 03.01.1995 in den *Kesslerswiese* Bekanntmachungen der *Kesslerswiese* Nachrichten. Siegel der Stadt Pohlheim, den 19. Juni 1995
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 31.8.95 als Satzung beschlossen. *Satzungsbeschluss gem. § 9(1) HBO: Da in der Bauordnung über die Bauweise und die Bauweise der Gebäude entschieden wurde, ist die Bauweise der Gebäude im Bebauungsplan festzusetzen.* Siegel der Stadt Pohlheim, den 19. Juni 1995
5. Anzeigevermerk: Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Vollendung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügte vom 2. AUG. 1995, Az.: 94-81/04/01-1, Regierungspräsidium Gießen im Auftrag
6. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 07.8.95 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt. Siegel der Stadt Pohlheim, den 19. Juni 1995

Am 19. Juni 1995

*[Signature]*  
Bürgermeister



Stadt Pohlheim, STT Garbenteich  
Bebauungsplan Nr. 3b  
"Kesslerswiese"

Datum: 5/94  
zul. überarb.: 8/94  
geg.: R.  
Bear.: A. R.  
gez.: Kol.  
Plangröße: (in cm)  
53 / 104  
Maßstab: 1:1.000

SIEDLUNG \* LANDSCHAFT \* VERKEHR

Breiter Weg 114  
35440 Lindlar  
Tel. 06403/9503-0  
Fax: 06403/9503-30

Planungsgruppe  
Prof. Dr. V. Seifert

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke stimmt der nachgewiesene Gebäudefußbestand mit der Örtlichkeit überein.  
Gießen, den 24.6.94  
Der Landrat des Landkreises Gießen  
Katasteramt  
*[Signature]*

PROTOKOLLAUSZUG  
Sitzung: MAGI 95/126 - 31.08.95

TOP 11: Bauplanung der Stadt Pohlheim; Bebauungsplan Nr. 3 b "Kesslerswiese" im Stadtteil Garbenteich; Ausfertigungsvorgang

Der Magistrat beschließt nachfolgenden Text der Ausfertigungsvorgang:  
Der Bebauungsplan Nr. 3 b "Kesslerswiese" im Stadtteil Garbenteich ist in der vorliegenden Fassung von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 31. März 1995 als Satzung beschlossen und vom Regierungspräsidium Gießen am 21. August 1995 während des Anzeigeverfahrens nicht wegen der Verletzung von Rechtsvorschriften beanstanden worden.  
Hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB angeordnet.  
Abstimmungsresultat: Einstimmig beschlossen