

# Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich

## 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3b „Kesslerswiese“

### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. v. 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
 Planzeichenverordnung (PlanV 90) i.d.F. v. 18.12.1990  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.6.2002 (GVBl. I S. 274)

### 1. Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellung**
- 1.1.1 Flurgrenze
  - 1.1.2 Flurnummer
  - 1.1.3 Polygonpunkt
  - 1.1.4 Flurstücksnummer
  - 1.1.5 Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung**
- 1.2.1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.2.1 **GFZ** Geschossflächenzahl
  - 1.2.2.2 **GRZ** Grundflächenzahl
  - 1.2.2.3 **Z** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
  - 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Erdgeschossrohden
  - 1.2.2.4.1 **TH** Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand – Oberkante Dachhaut)
  - 1.2.2.4.2 **FH** Firsthöhe
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- 1.2.3.1 **o** Offene Bauweise
  - 1.2.3.2 **E** Nur Einzelhäuser zulässig
  - 1.2.3.3 Baugrenze
  - 1.2.3.4 Firstrichtung
- 1.2.4 Verkehrsflächen**
- 1.2.4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - 1.2.4.1.1 **AW** Verkehrsberuhigter Bereich, Anwohnerweg
  - 1.2.4.2 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Sonstige Planzeichen**
- 1.2.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 2 Textliche Festsetzungen

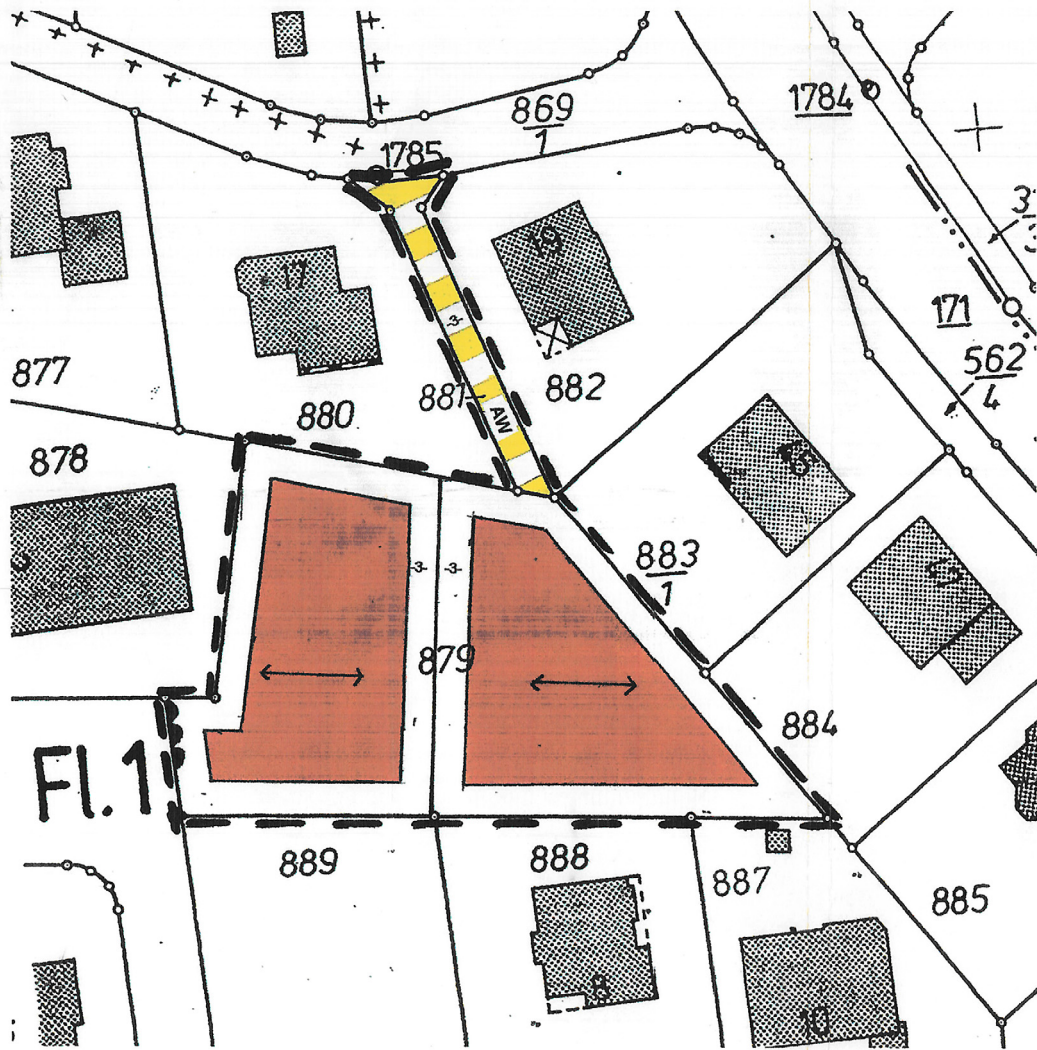
- 2.1 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude ist max. 1 Wohnung zulässig
- 2.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen.
- 2.3 Gem. § 9(1)20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.3.1 Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw. sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %
- 2.4 Gem. § 9(1)25 BauGB: Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen.
- 2.4.1 Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbau oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen.

### 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 (Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 (1) HBO)
- 3.1.1 Zulässig sind Satteldächer. Die zulässige Dachneigung der Gebäude innerhalb des Baugebietes beträgt 35° bis 42°, bei untergeordneten Nebenanlagen 25° bis 42°. Satz 2 gilt analog für freistehende Einzelgaragen, sofern diese nicht dauerhaft begrünt werden.
- 3.1.2 Zulässig zur Dacheindeckung sind nichtglänzende Tonziegel und Dachsteine in Rot-, Braun- und Anthrazitönen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- 3.1.3 Die zulässige Drempehhöhe (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante Boden Vollgeschoss und unterster Punkt der Dachkonstruktion) beträgt max. 1,0 m.
- 3.2 (Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 (1)3 HBO zu Einfriedungen
- 3.2.1 Zulässig zur Einfriedung sind geschlossene Laubstrauchhecken, naturbelassene Holzzaune, Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder ausdauernden Rank- und Schlingpflanzen.
- 3.2.2 Die Einfriedungen müssen so gestaltet sein, dass die Wanderwege für bodengebundene Lebewesen erhalten bleiben. Der durchgehende Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

### 4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Pohlheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Gesetzliche Bestimmungen zu Brauchwassernutzung und Versickerung: § 42 HBO: Abwasseranlagen
- (2) Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers, zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden; für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung können abweichende Anforderungen gestellt werden.
- § 51 HWG: Abwasser
- (3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.



| Baugebiet | GRZ | GFZ | Z | TH     | FH      | Bauweise |
|-----------|-----|-----|---|--------|---------|----------|
| WA        | 0,3 | 0,4 | 1 | 5,00 m | 10,00 m | o E      |

### Inkrafttreten des 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 3b „Kesslerswiese“ im Stadtteil Garbenteich

Der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3b „Kesslerswiese“ im Stadtteil Garbenteich wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 31. August 2007 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3b „Kesslerswiese“ im Stadtteil Garbenteich mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird in Zimmer 10 bei der Stadtverwaltung Pohlheim, Ludwigstraße 31, 35415 Pohlheim, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft gegeben.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), wird hingewiesen. Danach kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die in §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird. Es wird ferner auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB hingewiesen. Danach ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unzulässig, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Magistrat der Stadt Pohlheim unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

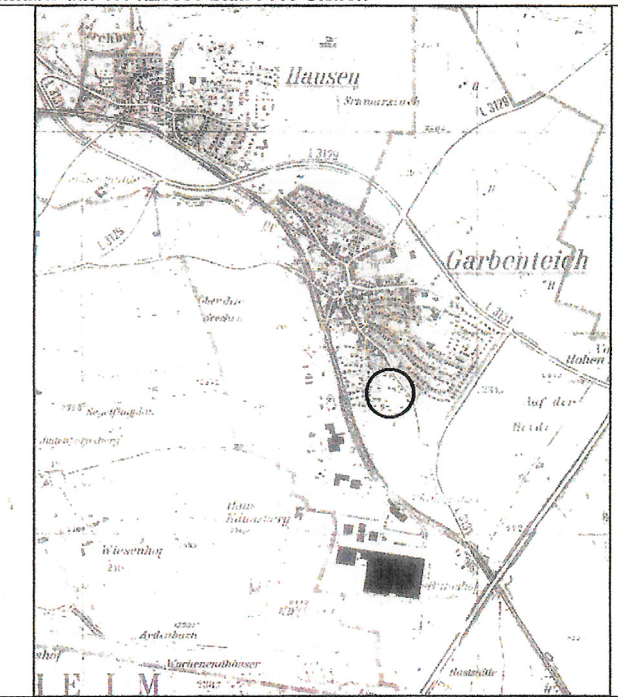
Pohlheim, 4. Oktober 2007 Der Magistrat der Stadt Pohlheim  
 Schäfer, Bürgermeister



### Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.11.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 5.01.2007 in den „Pohlheimer Nachrichten“
- Pohlheim, den 04. SEP. 2007
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB: der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 05.01.2007 in der Verwaltung in der Zeit vom 08.01.07 bis 19.01.2007 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- Pohlheim, den 04. SEP. 2007
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 16.07.07 bis 17.08.07 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 05.07.07 in den „Pohlheimer Nachrichten“
- Pohlheim, den 04. SEP. 2007
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 31.08.07 als Satzung beschlossen.
- Pohlheim, den 04. SEP. 2007
5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: der Satzungsbeschluss wurde am 05.10.07 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
- Pohlheim, den 15. OKT. 2007

### Übersichtskarte aus TK 1:25000 Blatt 5418 Gießen



Stadt Pohlheim, Stt Garbenteich  
**1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3b „Kesslerswiese“**  
 Satzungsplan

Stand: 7.02.2007

Maßstab 1 : 500