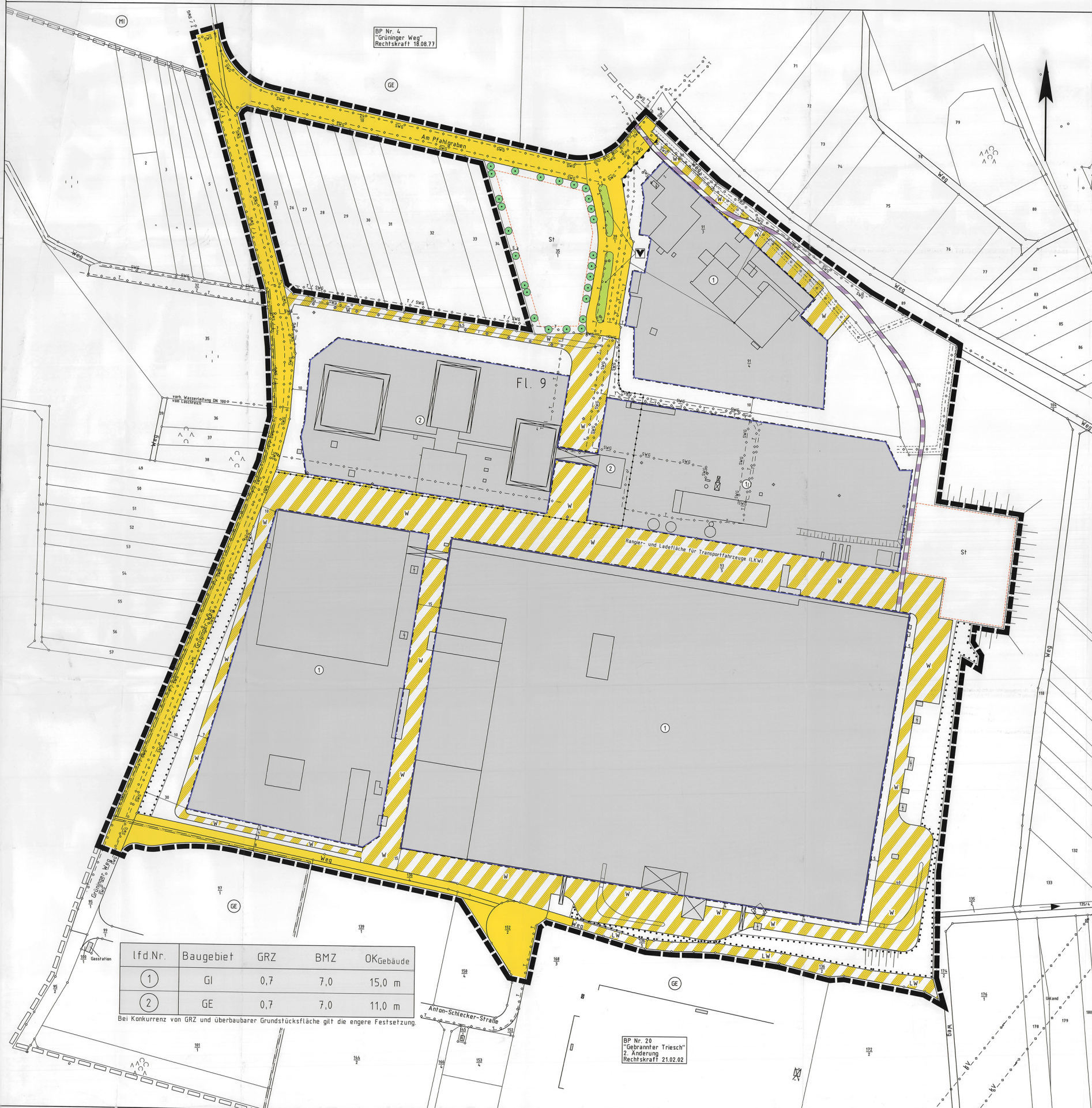


Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich

Bebauungsplan Nr. 5 "Industriegebiet Flettenberg" - 1. Änderung



lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	OKGebäude
1	GI	0,7	7,0	15,0 m
2	GE	0,7	7,0	11,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i.F. vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes v. 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),
 Bauzonierungsverordnung (BauZV) i.F. v. 23.01.1990, (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Berechtigung von Wohnauslast vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZV) i.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 56).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Kalsterentliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonepunkt
- 1.1.4 Flurstücknummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Flächensymbole
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9111 BauGB)
- 1.2.1.1 Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO
- 1.2.1.2 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9111 BauGB)
- 1.2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.2.2.2 Baumzahl (BMZ)
- 1.2.2.3 Gebäudeoberkante (siehe textliche Festsetzung 2.1)
- 1.2.2.4 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9112 BauGB)
- 1.2.3 Baugrenze
- 1.2.3.1 überbaubare Grundstücksfläche Baugebiet (gemäß § 2310 und 13 BauNVO)
- 1.2.3.2 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (§ 2315 BauNVO)
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9111 BauGB)
- 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
- 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.3.1 Zweckbestimmung Werkzufahrt, Rangier- und Ladefläche für Transportfahrzeuge (LKW), Umfahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge
- 1.2.4.3.2 Zweckbestimmung Landwirtschaftlicher Weg
- 1.2.4.4 Bahnanlagen
- 1.2.4.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.4.5.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9113 BauGB)
- 1.2.5.1 Versorgungsleitungen mit Schutzstreifen (unterirdisch)
- 1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflanz- und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9112 und 25 BauGB)
- 1.2.6.1 Erhalt von Laubbäumen
- 1.2.6.2 Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
- 1.2.7 Sonstige Planzeichen
- 1.2.7.1 Ungrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen in SO
- 1.2.7.1.1 Zweckbestimmung Stellplätze
- 1.2.7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.2.8 Sonstige Darstellungen
- 1.2.8.1 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.8.2 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.8.3 Gebäude (Bestand)
- 1.2.8.4 geplante Böschung (verbindlich)
- 1.2.9 Nachrichtliche Übernahmen (§ 916 BauGB)
- 1.2.9.1 Div. Leitungen der Stadtwerke Gießen und der Deutschen Telekom AG (Lage nicht verbindlich)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 2.0 Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Entgeltliche Festsetzungen und zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industriegebiet Flettenberg“, des Bebauungsplanes Nr. 4 „Grüner Weg“ und des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gebrannter Triesch“ - 2. Änderung werden durch die 1. Änderung aufgehoben.
- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für die Industrie- und Gewerbegebiete: Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierten und weiterverarbeiteten Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt (B 5.3-10 (2) Regionalplan Mittelhessen 2001, Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB).
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 16 BauNVO gilt für die Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in Metern:
- 2.2.1 Für die Industriegebiete wird eine Gebäudeoberkante von 15m festgesetzt.
- 2.2.2 Für die Gewerbegebiete wird eine Gebäudeoberkante von 11m festgesetzt.
- 2.2.3 Die Gebäudehöhe (Oberkante) ist von den Straßen und Wegen der Rangier- und Ladeflächen, Werkzufahrten und Feuerwehrrangierflächen, welche das Werkgebäude umgeben, zu messen. Sofern diese Bezugspunkte nicht bestehen gilt: Als unterer Bezugspunkt wird für die Gebäudehöhe die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden festgesetzt.
- 2.2.4 Die Zulässigkeit von Gewerkeanlagen und über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter Außenbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt.
- 2.2.5 Ausnahmsweise können kleinere Gebäudeteile die angegebenen Oberkante überschreiten, wenn diese betriebsnotwendig und unvermeidbar ist.
- 2.3 Eingriffsmindernde, gründerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB:
- 2.3.1 Getreide, Stellplätze und Zufahrten im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen. Ausnahmsweise kann im Gewerbe- und Industriegebiet im begründeten Einzelfall (Betriebsicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.
- 2.3.2 Je 4 Stellplätze gilt es einen heimischen Laubbaum (2. Ordnung) zu pflanzen. Sofern Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 50 cm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Das Verkehrsregeln im Bereich künftiger Stellplätze ist mit raumgliedernden Bepflanzungen zwischen den Stellplätzen zu unterteilen.
- 2.3.3 Das Verkehrsregeln gemäß Darstellung in der Plankarte und im Bereich künftiger Stellplätze ist mit einer Ansaatmischung mit hohen Kräutern und Wildblumenanteil zu begrünen.
- 2.3.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, bis auf die Ausnahme 2.3.1, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu unterhalten und zu pflegen. Artenauswahl siehe 2.4.
- 2.4 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:

 - Bäume 1. Ordnung
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Carpinus betulus - Haselnuss
 - Fagus sylvatica - Buche
 - Quercus robur - Eiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Juglans regia - Walnuss
 - Bäume 2. Ordnung
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Haselnuss
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - Prunus pedunculata - Traubeneiche
 - Salix caprea - Salweide
 - Sorbus aucuparia - Vogelmispel
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
 - Ulmus laevis - standortgerechte einheimische Obstbaumarten
 - Sträucher
 - Cornus sanguinea - Roter Hirtengiebel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Wiburnum opulus - Gew. Schneeball
 - Crataegus monogyna und laevigata - Weißdorn
 - Eucalyptus globulus - Pfleiderbuche
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Rutaea indica subsp. - Brombeere
 - Sambucus nigra - Schw. Holunder
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Kletterpflanzen
 - Clematis vitalba - Gem. Waldrebe
 - Hedera helix - Efeu
 - Humulus lupulus - Hopfen
 - Lonicera xylosteum - Gelblieb
 - Parthenocissus - Wilder Wein
 - Strobus alba - Wein

3 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise:

- 3.1 wenn bei Erdarbeiten Bodenkriterien bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalgeschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSDG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalgeschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSDG erforderlich werden.
- 3.2 unsere Behörde ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, das im Bebauungsplanbereich mit dem Aufreißen von Bodenkriterien zu rechnen ist.
- 3.3 aufgrund der Nähe zu dem UNESCO Weltkulturerbe angemeldet Bodendenkmal „romischer Limex“ ist u.a. im Norden des Areals weiterer Abstimmungsbedarf gegeben. Wir bitten um entsprechende Rücksprache.
- 3.2 Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Gießen.

Vermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadteverordnetenversammlung am 28.03.2004 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 01.04.2004 in den Pohlheimer Nachrichten.
- 2. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB:
Die Bürgerbeteiligung erfolgte nicht, da sich die Planänderung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargemeinde auswirkt (§ 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
- 3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 13.04.2004 bis 14.05.2004 einseitig, zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 01.04.2004 in den Pohlheimer Nachrichten.
- 4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:
Der Planentwurf wurde am 28.05.2004 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1-4.
 Pohlheim, den 15. JUN 2004
 Siegel der Stadt
 Bürgermeister

5. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am 2004 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 Pohlheim, den 24. JUN 2004
 Siegel der Stadt
 Bürgermeister

In-Kraft-Treten des 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 5 „Industriegebiet Flettenberg“ im Stadtteil Garbenteich
 Der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 „Industriegebiet Flettenberg“ im Stadtteil Garbenteich wurde von der Stadteverordnetenversammlung am 25. Mai 2004 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 „Industriegebiet Flettenberg“ im Stadtteil Garbenteich mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Stadteverordnetenversammlung in der Sitzung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) bekannt gemacht. Danach kann der Satzungsbeschluss geändert werden, wenn die in § 9 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Es kann die Möglichkeit des Abnehmens dadurch befristet werden, wenn die Entscheidung schriftlich bei dem Rat der Stadt Pohlheim beantragt wird. Ein Einmündungsbeschluss ist innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 9 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind, zu beantragen. Die Fristen der Ansetzung herangezogen wird, die Fristen der Ansetzung herangezogen wird, die Fristen der Ansetzung herangezogen wird.

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

