

Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich

Bebauungsplan Nr. 5

"Industriegebiet Flettenberg - Teilbereich Wickenlager"

2. Änderung

BP Nr. 4
"Grüninger Weg"
Rechtskraft 16.08.77

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGebäude
1	GE	0,6	1,2	II	10 m



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 468)
Pflanzverordnung 1990 (PflanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. 25.06.2002, Nr. 14 S. 274)
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I, S. 142)

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 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**
- 1.2.1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.2.1 1,2
- 1.2.2.2 0,6
- 1.2.2.3 II
- 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Gebäudeoberkante in m über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden (siehe textl. Festsetzung 2.2)
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.3.1.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO)
 nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23(5) BauNVO)
- 1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9(1) BauGB)
- 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 1.2.4.1.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)**
- 1.2.5.1 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Deutschen Telekom AG und der Stadtwerke Gießen
- 1.2.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2.6.3 Grenze der benachbarten Bebauungspläne
- 1.2.6.4 Vermahlung (verbindlich)
- 1.2.7 **Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)**
- 1.2.7.1 Div. Leitungen der Stadtwerke Gießen und der Deutschen Telekom AG (Lage nicht verbindlich)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Entgegenstehende Festsetzungen und zeichnerische Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Industriegebiet Flettenberg“ und der 1. Änderung werden durch die 2. Änderung aufgehoben.

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO gilt für das Gewerbegebiet: Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierten und weiterverarbeiteten Betriebsmittel zulässig, wenn die Verkaufsstellen einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude (max. 20 %) überbauten Fläche einnimmt (B 5.3-10 (Z) 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 § 18 BauNVO gilt für die Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in Metern:
 - 2.2.1 Für das Gewerbegebiet wird eine Gebäudeoberkante von 10m festgesetzt.
 - 2.2.2 Als unterer Bezugspunkt wird für die Gebäudehöhe die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden festgesetzt.
 - 2.2.3 Die Zulässigkeit von Gewebekaminen und über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt.
 - 2.2.4 Ausnahmsweise können kleinere Gebäudeteile die angegebenen Oberkante überschreiten, wenn diese betriebsnotwendig und unvermeidbar ist.
- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich bzw. Ersatz den zu erwartenden Eingriff im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden:
 - 2.3.1 Sammelausnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a Nr. 3 BauGB zum Ersatz künftiger Eingriffe:
Dem Eingriff im Plangebiet werden 238.401 Punkte aus der Ökotoptomnahe Gemarkung Hausen, Flur 3, Flurstück 65 und 31.250 Punkte aus der Ökotoptomnahe Gemarkung Fernwald-Steinbach, Flur 34, Waldabteilung 101C zugeordnet.
 - 2.3.2 Eingriffsmindernde, grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB:
 - 2.3.3 Gehwege, Stellplätze und Zufahrten im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen. Ausnahmsweise kann im Gewerbegebiet im begründeten Einzelfall (Betriebsicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.

- 2.4.2 Je 4 Stellplätze gilt es einen heimischen Laubbaum (2. Ordnung) zu pflanzen. Sofern Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Das Verkehrsblettrium im Bereich künftiger Stellplätze ist mit raumgliedernden Bepflanzungen zwischen den Stellplätzen zu unterteilen.
- 2.4.3 Die in der Plankarte dargestellten Anpflanzungen können, sofern sie die Zufahrten und Zuwegungen behindern, versetzt werden.
- 2.5 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:

Bäume 1. Ordnung		
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Fraxinus excelsior	-	Eiche
Juglans regia	-	Walnuss
Bäume 2. Ordnung		
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia*	-	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
sowie bewährte standortgerechte einheimische Oberbaumarten		
Sträucher		
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata	-	Weißdorn
Elaeagnus europaea	-	Pflaferhainbuche
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rubus fruticosus agg.	-	Brombeere
Sambucus nigra	-	Schwarze Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe
Kletterpflanzen		
Clematis vitalba	-	Gem. Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Gelblieb
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO (Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

- 3.1 Dachgestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO:
 - 3.1.1 Zulässig sind Dachneigungen von 0° bis 45°.
 - 3.1.2 Extensive Dachbegrünung und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO:
 - 3.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten.
 - 3.2.2 Fremdwerbung ist unzulässig.
 - 3.2.3 Wegweiser sind keine Werbeanlagen und werden von der Vorschrift nicht erfasst.
- 3.3 Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
 - 3.3.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Überstülpungsbereich und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.
 - 3.3.2 Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig, die max. Höhe beträgt 10 cm gegenüber der angrenzenden Verkehrsfläche(n). Ausnahme: Wenn bei der Herstellung des Straßenkörpers Stützmauern oder Böschungen notwendig werden, ist die Errichtung von Mauersockeln in diesem Bereich zulässig, die in Satz 1 festgesetzte Höhe kann überschritten werden.
- 3.4 Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Mind. 30% der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m². Artenliste siehe unter 2.5. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nach Plankarte vorzunehmenden Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

4 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise:

- 4.1 - Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden.
- Das Landesamt ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da im Bebauungsbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.
- Aufgrund der Nähe zu dem für die Aufnahme in die UNESCO Weltkulturerbe angeordneten Bodendenkmal „römischer Limes“ ist u.a. im Norden des Areals weiterer Abstimmungsbedarf gegeben. Wir bitten um entsprechende Rücksprache.
- 4.2 Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom und der Stadtwerke Gießen.
- 4.3 Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist dem RP nicht bekannt.

Anteilige Bekanntmachungen der Stadt Pohlheim

Inkrafttreten des 2. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 5 - Industriegebiet Flettenberg - Teilbereich Wickenlager - im Stadtteil Garbenteich

Der 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 - Industriegebiet Flettenberg - Teilbereich Wickenlager - im Stadtteil Garbenteich wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 26. November 2005 als Satzung beschlossen. Gemäß § 19 Abs. 3 BauGB wird der 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 - Industriegebiet Flettenberg - Teilbereich Wickenlager - im Stadtteil Garbenteich mit der Bekanntmachung des Satzungsbereiches rechtskräftig. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Nummer 10 bei der Stadtverwaltung Pohlheim, Ludwigstraße 31, 35415 Pohlheim während der allgemeinen Dienstzeiten 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 Hausz. vom 27. August 1997 (Satz. 1, S. 2141, bzw. 1998 I, S. 187), zuletzt geändert durch Artikel 1. des Bürgerentscheidungs-gesetzes vom 24. Juni 2004, wird hingewiesen. Danach kann der

Entscheidungsbehörde die Entscheidungen verweigern, wenn die in § 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensschäden eingetreten sind. In kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch beeinträchtigt, dass er die Leistung der Entscheidung schriftlich bei dem Entscheidungsbefugten beantragt. Ein Entscheidungsausspruch erfolgt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf der Kündigungsfrist, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensschäden 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 § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht anzunehmen, wenn die Sachverhalte und die Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gegenüber dem Magistrat der Stadt Pohlheim ordnungsgemäß und rechtzeitig durch den Sachverwalter, der die Vertretung der Verwalters- und Formvorschriften bzw. Mängel der Bekanntmachung enthält, ist dem Magistrat der Stadt Pohlheim, 8. Dezember 2005. Der Magistrat der Stadt Pohlheim Schöler, Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.12.2004 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.12.2004 in den Pohlheimer Nachrichten.
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.12.2004 in der Verwaltung in der Zeit vom 03.01.2005 bis 14.01.2005 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am - vorgestellt.
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
Der Planentwurf wurde an die Fachbehörden mit Schreiben vom 27.05.2005 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen, 24.06.2005.
- 4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 08.09.2005 in der Verwaltung in der Zeit vom 19.09.2005 bis 21.10.2005 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
- 5. Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:
Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2005 bis 21.10.2005 festgelegt.
- 6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:
Der Planentwurf wurde am 25.11.2005 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-6.
Pohlheim, den 10.02.2006

7. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:
Der Bebauungsplan wurde am 10.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Pohlheim, den 10.02.2006

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holzer Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35444 Liden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax: 9537-30
Stand: 02.12.04 / 16.12.04
Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich
Bebauungsplan Nr. 5
"Industriegebiet Flettenberg - Teilbereich Wickenlager" 2. Änderung
Satzung
Bearb.: M. Wolf
CAD: D.Schneider
Plangr.: 104 x 59 cm
Maßstab: 1 : 1.800