

Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich

1. Änderungsplan zu dem Bebauungsplan Nr. 6 „Budwichen“ und dem Bebauungsplan Nr. 9 „Sportgelände Keßlerswiese“



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. 898), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081) Bauzonenverordnung (BauZO) 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 (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 465) 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:

Ia. Katasteramtliche Darstellungen

---	Flurgrenze
F19	Flurnummer
○	Polygonpunkt
46	Flurstücksnummer
□	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Ib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

GR _{max}	Maximal zulässige Grundfläche
II	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
FH _{max}	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe, gemessen in m über dem Erdgeschoss-Rohfußboden
OK _{max}	Maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante

Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

---	Baugrenze
□	Flächen für Sportanlagen (§ 9(1)5 BauGB) Fläche für Sportanlagen (2 Sportplätze und Einrichtungen für Leichtathletik)
□	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB) AW hier: Zweckbestimmung Erschließungsweg (Schotterweg) LW hier: Landwirtschaftlichen Verkehrsteilnehmern sowie Fußgängern und Radfahrern vorbehaltene Fläche (Grasweg)
---	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

□	hier: private Grünfläche, Zweckbestimmung „Begleitgrün“
□	Flächen für Stellplätze (§ 9(1)22 BauGB) st. hier: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze für Vereinsmitglieder und Besucher, der Fläche für Sportanlagen zugeordnet.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

□	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
□	hier: Entwicklungsziel Streuobstwiese und Feldgehölz

Sonstige Planzeichen

---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Ic. Kennzeichnung

□	Geplante Anordnung des neuen Sportplatzes
---	---

Inkrafttreten des 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 6 „Budwichen“ und zum Bebauungsplan Nr. 9 „Sportgelände Keßlerswiese“ im Stadtteil Garbenteich

Der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 6 „Budwichen“ und zum Bebauungsplan Nr. 9 „Sportgelände Keßlerswiese“ im Stadtteil Garbenteich wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 18. August 2000 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 i.d.F. v. d. 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 6 „Budwichen“ und zum Bebauungsplan Nr. 9 „Sportgelände Keßlerswiese“ im Stadtteil Garbenteich wird der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Zimmer 11 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 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) wird hingewiesen. Danach kann der Entscheidungsbereich der Entscheidung verlangen, wenn die in §§ 32 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensgegenstände eingetretet sind. Es kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entscheidung schriftlich bei dem Entscheidungsberechtigten beantragt. Ein Entscheidungsbereich erhebt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensgegenstände eingetretet sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird. Es wird ferner auf die Rechtsfolgen des § 219 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 unbeschadet, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres und Mangel der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gegenüber dem Magistrat der Stadt Pohlheim geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften wegen Mangel der Abwägung bekundet, ist darzulegen. Pohlheim, 23. August 2001
Der Magistrat der Stadt Pohlheim Schäfer, Bürgermeister

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9(1)1 BauGB, § 9(1)2 BauGB und § 9(1)5 BauGB: Innerhalb der Fläche für Sportanlagen sind folgende, für einen ordnungsgemäßen Spiel- und Trainingsbetrieb erforderlichen baulichen Anlagen zulässig:
 - 2 Sportplätze (2 Großspielfelder a 106m x 65m, davon ein Rasenplatz und 1 Rasen- oder Kunstrasenplatz,
 - Einrichtungen für Leichtathletik (Sprunganlagen, Sprintbahnen, Kugelstoßanlage etc.),
 - Einfriedungen, Ballfangzäune,
 - Innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen ein Funktionsgebäude mit Räumen für die Unterbringung der erforderlichen Trainings- und Spielgeräte sowie der für die Pflege und die Unterhaltung der Sportplätze und der Grünflächen notwendigen Geräte sowie Umkleieräume, Duschen, Toiletten, Sanitätsraum, Versammlungsraum, Abstellräume,
 - Flutlichtanlage,
 - Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern,
 - Flächenbefestigungen für Zuwegungen und Zuschauerbereiche.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - PKW-Stellplätze, Verkehrsflächen, Zuwegungen und Zuschauerbereiche sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24%). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
 - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele notwendigen Maßnahmen entsprechend der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
 - Je angefangener 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum 2. Ordnung (16-18 STU, 3xv, solitär, Astaustrieb höher als 2,20 m) zu pflanzen. Diese können auch randlich angeordnet werden.
 - Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Begleitgrün“ sind 50 % der Freiflächen mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je m² ein Strauch bzw. je angefangener 100 m² ein Laubbaum als Heister (2xv, 200-250 cm) vorzusehen. Die Außenränder sind als abgestufte Gehölzreihen anzulegen, wobei die Bäume unregelmäßig in Gruppen gesetzt werden sollen.
 - Die Pappeln im Geltungsbereich sind sukzessive durch großkronige Laubbäume zu ersetzen.
 - Bei Gehölzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.

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):

- Zur Dacheindeckung sind ausschließlich Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit) zulässig.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1)1 Nr. 3 HBO):

- Einfriedungen aus Drahtgeflecht, ausgenommen Ballfangzäune, sind in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke zu errichten.
- Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mind. 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten, damit bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben. Mauersockel sind unzulässig.

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1)1 Nr. 5 HBO):

- Fassaden und untergeordnete Nebenanlagen sind zu 25% mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
- Flache und flachgeneigte Dächer (bis 15°) sind zu begrünen.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

§ 4: Inkrafttreten:

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

IV. Hinweis:

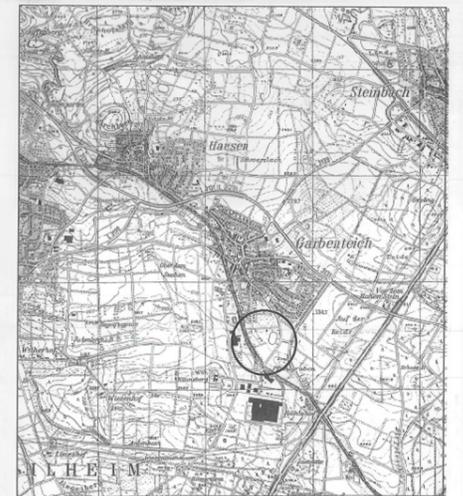
Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Ausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	31.03.2000
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2(1) und § 3(1) BauGB	13.04.2000
3. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 3(2) BauGB	23.06.2000
4. Entwurfsoffenlage	vom 03.07.2000 bis 02.08.2000
5. Satzungsbeschluss	18.08.2000
6. Inkrafttreten	24. Aug. 2001

Pohlheim, den 25. April 2001

Siegel der Stadt
Schäfer
Bürgermeister
Bürgermeister



Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich
1. Änderungsplan zu dem Bebauungsplan Nr. 6 „Budwichen“ und dem Bebauungsplan Nr. 9 „Sportgelände Keßlerswiese“
- SATZUNG -

Datum: 06/2000
Version: 06/2000
Bearbeiter: A. Fischer
C. Müller
digit. Bearb.: I. Wilsner
ic: Poly GIS
geprüft:

Planmaß (in cm):
105 x 60
Maststab:
1:1000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breitler Weg 114
35440 Linden - Leihgestern
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-38 e-Mail: PCSI@seifert.de