

# Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich Bebauungsplan Nr. 20 „Gebrannter Triesch“

Plankarte 2

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. 889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 466)  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)  
 Flurzeicherverordnung 1990 (FlurZO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)
- GRZ Grundflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- Z Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
- FH<sub>max</sub> Firsthöhe, gemessen in m über der Oberkante Straßendecke (Rohbaumasse)
- Baugrenzen, Bauweise (§ 9(12) BauGB)
- Baugrenze
  - a abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß ausnahmsweise Gebäude über 50 m Länge zugelassen werden können, sofern die zulässigen Maßzahlen (GRZ, BMZ) nicht überschritten werden
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(11) BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier land- und forstwirtschaftlichem, Verkehr, Einsatzfahrzeugen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln vorbehaltenen Verkehrsfläche, wasserdurchlässig befestigt
  - Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsflächen (§ 9(11)2 BauGB)
  - hier: Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität
- Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9(11)4 BauGB)
  - hier: Pumpwerk
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 4.3
  - hier: Entwicklungsziel Feldgehölz (Plankarte 1)
  - hier: Entwicklungsziel Extensivgrünland (Plankarte 1)
  - hier: Entwicklungsziel Frisch-/Feuchtgrünland (Plankarte 2)

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1) 25 BauGB)

- Anpflanzen von Laubbäumen
- Anpflanzen von Obstbäumen
- Sonstige Planzeichen
  - Kennzeichnung von Flächen, die dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen

- Gasleitung
- Strom-Freileitung
- Strom-Erdkabel
- Regenwasserkanal

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 (1) 1 BauGB i.V.m. § 14 (1) Nr. 2 BauNVO: Reine Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen sind ausgeschlossen. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung von in diesen Gebieten ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Betriebsfläche einnimmt.
2. Gemäß § 9(3) BauGB i.V.m. § 1(7) BauNVO: Wohnungen sind nur in Obergeschossen zulässig.
3. Gem. § 9(11) BauGB i.V.m. § 12(6) und § 14 (1) BauNVO:
  - a) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - b) Entlang der Erschließungsstraßen dürfen pro Baugrundstück maximal 5 Stellplätze gebaut werden und nur, wenn sie als Besucher- oder Kundenparkplätze dienen. Im übrigen sind Stellplätze nur auf Grundstücksflächen zulässig, die sich an Erschließungsstraßen abgewandten Gebäudeseiten anschließen.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
  - 4.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, in Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30% oder Drainagepflaster), soweit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
  - 4.2 Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkröniger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m<sup>2</sup> große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
  - 4.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der in landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
5. Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB: Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

1. Außere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1) Nr. 1 HBO):
  - 1. Bei Dachdeckungen ist die Verwendung zementfarbener und glänzender Materialien unzulässig. Begrünte Dächer und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
  - 2. Bei Gebäuden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 10 m oder weniger haben, sind Flachdächer unzulässig.
  - 3. Gebäudeaufwände, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind und die eine Länge von 15 m überschreiten, sind vertikal zu gliedern, z.B. durch Gebäudeversätze, Vorbauten, Rücksprünge, unterschiedliche Farbgebungen, Begrünungen usw.). Gliedernde Elemente sind in Abständen von jeweils höchstens 15 m vorzusehen.

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

1. Einfriedungen sind zulässig in Form geschlossener Laubstrauchhecken oder als naturbelassene Holzzäune oder als Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit Rank- bzw. Schlingpflanzen.
2. Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

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

1. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen werden als Grünflächen angelegt. Sie sind zu mind. 60% mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen; es zählen 1 Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>.
3. Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzeitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kleinstpflanzen oder Spalierobst zu begrünen, ebenso ca. 15% der Fassaden der Hauptgebäude.
4. Flache und fachgeneigte Dächer (bis 15°) sind zu begrünen.

§ 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2) Nr. 3 HBO):

Niederschlagswasser von geeigneten Dachflächen ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

§ 5: Verwendung von Erdaushub (gem. § 87(2) Nr. 4 HBO):

Anfallender Erdaushub ist, unter Berücksichtigung von § 6(9) HBO, auf dem Baugrundstück zu verwenden, § 3(1) Satz 1 HBO bleibt unberührt.

IV. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisaußenamt oder der Stadtverwaltung anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

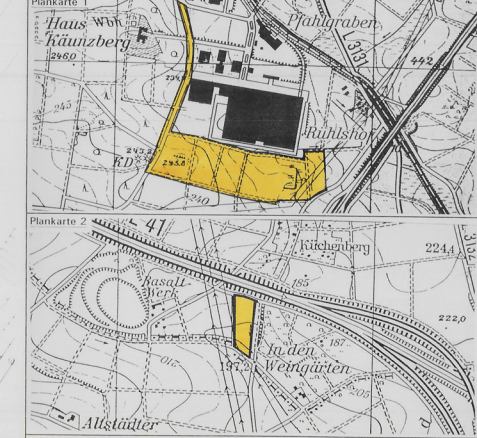
V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB	27.06.1997
2. Ortsübliche Bekanntmachung	10.07.1997
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 14.07.1007 bis 28.07.1997
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß gem. § 3(2) BauGB	30.10.1998
5. Ortsübliche Bekanntmachung	01.04.1999
6. Entwurfsauflegung	vom 12.04.1999 bis 14.05.1999
7. Satzungsbeschuß	29.10.1999

Pohlheim, den 18. Jan. 2000  
  
 Bürgermeister

**Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20 „Gebrannter Triesch“ im Stadtteil Garbenteich**  
 Der Bebauungsplan Nr. 20 „Gebrannter Triesch“ im Stadtteil Garbenteich wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 29. Oktober 1999 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauZG Garbenteich mit der Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung wird in Nummer 11 bei der während der allgemeinen Besessenen in jedem Jahre im Herbst beschließen und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft gegeben.  
 Auf die Verordnungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) wird hingewiesen. Die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 20 im Jahre 2000 beschlossene Satzung des § 10 Abs. 3 BauZG Garbenteich mit der Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse der Stadtverordnetenversammlung wird in Nummer 11 bei der während der allgemeinen Besessenen in jedem Jahre im Herbst beschließen und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft gegeben.  
 Der rechtserhebliche Bebauungsplan wird in Nummer 11 bei der während der allgemeinen Besessenen in jedem Jahre im Herbst beschließen und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft gegeben.  
 Es wird ferner auf die Bestimmungen des § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauZG hingewiesen. Danach ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahren- und Formvorschriften der Abwägung nicht innerhalb eines Jahres und Missachtung dieser Bebauungspläne gegenüber dem Magistrate der Stadt Pohlheim geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt der Verletzung der Verfahren- und Formvorschriften bzw. Missachtung der Bebauungspläne ist darzutun.  
 Pohlheim, 17. Februar 2000. Der Magistrate der Stadt Pohlheim: Schäfer, Bürgermeister

VI. Übersichtskarten (Maßstab 1:10 000):



GE	
GRZ: 0,8	BMZ: 5,0
II a	
FHmax. = 12 m	

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
 Für die im Liegenschaftskataster des Bebauungsplans liegenden Flurstücke stimmt der hochgenauere Katasterbestand mit der Öffentlichkeitsauskunft vom 1. März 1998 überein.  
 Der Landrat des Landes Hessen: Kufner  
 im Auftr. des Landesamtes für Liegenschaftskataster