

Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich Bebauungsplan Nr. 20 „Gebrannter Triesch“ - 2. Änderung -



I. Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zul. Geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der UVP-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.12.1987 (BGBl. I S. 497), 24. geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz: 1998 - BauRO) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2681)
 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 Wohnland (Investitionserleichterungs- und Wohnlandausweisungsgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 46)
 Abwässer-Behälterverordnung (AbwB) i.d.F. v. 20.12.1993 (BGBl. I 1993, S. 455), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hess. Naturschutzgesetzes v. 19.12.1994 (BGBl. I S. 775, 793)
 Planzonenverordnung 1990 (PlanZO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 5)

II. Zeichenerklärung:
IIa. Katasteramtliche Darstellungen
 Flurgrenze
 Fl.Nr.
 Polygonpunkt
 150
 Flurstücknummer
 Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen
 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
 GE
 Gewerbegebiet
 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
 GRZ
 BMZ
 II
 Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
 FH^{max}
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
 Fühöhe, gemessen in m über der Oberkante Straßenecke (Rohbauhöhe)

III. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen
 Bauweise (§ 9(1) BauGB)
 Bauweise
 a
 Abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass ausnahmsweise Gebäudeflächen über 50 m² Länge zulässig werden können, sofern die zulässigen Maßzahlen (GRZ, BMZ) nicht überschritten werden.
 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) BauGB)
 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 LW
 Hier: land- und forstwirtschaftlichen Verkehr, Einsatzfahrzeugen und für motorisierten Verkehrsdiensten vorbehaltene Fläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Versorgungsflächen (§ 9(1) BauGB)
 Hier: Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
 Hier: Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Gas
 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9(1) BauGB)
 Hier: Pumpwerk
 Grünflächen (§ 9(1) BauGB)
 Hier: Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ausgleichsgrün

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3.
 Hier: Entwicklungsziel Feldgehölz (Plankarte 1)
 Hier: Entwicklungsziel Extensivgrünland (Plankarte 1)
 Hier: Entwicklungsziel Frisch-/Feuchtr Grünland (Plankarte 2)
 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindezonen für Bepflanzungen (§ 9(1) BauGB)
 Anpflanzen von Laubbäumen
 Anpflanzen von Obstbäumen
 Sonstige Planzeichen
 Waldstandsbereich (§ 6(1) HB O): auf den innerhalb des Waldstandsbereiches liegenden Grundstücksflächen sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen
 Kennzeichnung von Flächen, die dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

IIc. Sachliche Übernahmen
 Gasleitung
 Strom-Freileitung
 Strom-Erdkabel
 Regenwasserkanal

III. Textliche Festsetzungen
IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 1. Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(4) Nr. 2 BauNVO: Reine Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen sind ausgeschlossen. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung von in Gewerbegebieten ansässigen produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Betriebsfläche einnimmt.
 2. Gem. § 9(2) BauGB i.V.m. § 1(7) BauNVO: Wohnungen sind nur in Obergeschossen zulässig. Ausnahmen sind zulässig so weit die Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung deutlich untergeordnet ist.
 3. Grünflächen gem. § 9(1) BauGB: Innerhalb der privaten Grundfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsgrün sind mindestens 3-reihige Gehölze, bestehend aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen erfolgen gemäß den landschaftspflegerischen Empfehlungen (Landschaftspflegeischen Planungsbeitrag, Abschnitt 5.2.3) auf Erdwällen.
 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) BauGB:
 4.1 Wege auf Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfügeanteil von 30% oder Drainagepflaster), so weit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen.
 4.2 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 m² hochreife Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m² große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
 4.3 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. Zeichnerische Festsetzungen unter IIIa) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
 5. Zuordnung gemäß § 9(1) Satz 2 BauGB: Die gem. § 9(1) BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sannmaßnahme zugeordnet.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(3) BauGB i.V.m. § 37 HB O)
§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1) Nr. 1 HB O)
 1. Bei Dachneigungen ist die Verwehung 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. Gebäudeaußenwände, 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. Ausnahmen sind zulässig, wenn Betriebsabläufe eine Gliederung nicht ermöglichen.
§ 2: Gestaltung von Einfriedigungen (gem. § 87(1) Nr. 3 HB O)
 1. Einfriedigungen sind zulässig in Form geschlossener Laubstrauchhecken oder als naturbasierte Holzzaune oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubhecke oder in Verbindung mit Rank- bzw. Schlingpflanzen.
 2. Einfriedigungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedigung einhalten. Mauersockel sind unzulässig.
 3. Von den unter 1. und 2. aufgeführten Bestimmungen sind ausgenommen: Einfriedigungen und Einfriedigungen, die besonderen betrieblichen oder sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen.
 4. Einfriedigungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 3 m.
§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksoberflächen (gem. § 87(1) Nr. 5 HB O)
 1. Bei der Bepflanzung der Grundstücksoberflächen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubgehölze oder Arten alter Baumgärten zu verwenden.
 2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen werden als Grünflächen angelegt. Sie sind zu mindestens 60% zu bepflanzen; es zählen 1 Baum 25 m², 1 Strauch 1 m².
 3. Fender- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzübergreifende Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Hebeanlagen sind mit Kletter-Schlingpflanzen oder mit Spalierobst zu begrünen, ebenso ca. 15% der Fassaden der Hauptgebäude.
§ 4: Verwendung von Erdaustrub (gem. § 87(2) Nr. 3 HB O)
 Anfallender Erdaustrub ist, unter Berücksichtigung von § 6(9) HB O, auf dem Baugrundstück zu verwenden; § 3(1) Satz 1 HB O bleibt unberührt.

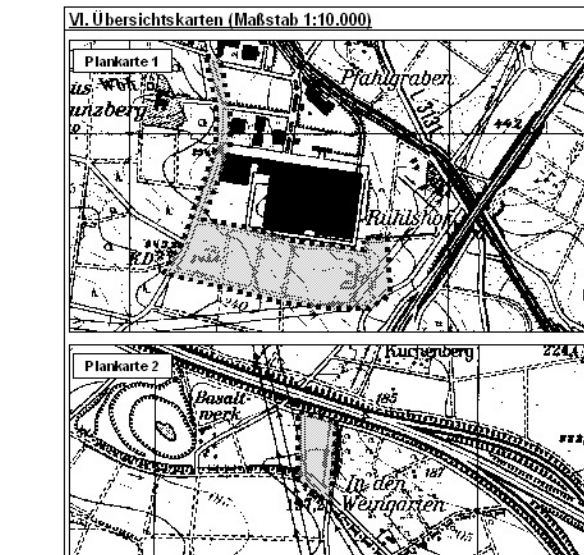
IV. Hinweis:
 Gemäß § 26 HDStG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich die Denkmalschutzbehörde der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisratsschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 26 HDStG wird verwiesen.

V. Verfahrensvermerk

1. Ortsübliche Bekanntmachung	01.11.2001
2. Entwurfsaufstellung	vom 09.11.2001 bis 10.12.2001
3. Satzungsbeschluss	21.12.2001

Pohlheim, den _____ Siegel der Stadt

_____ Bürgermeister



Stadt Pohlheim Stadtteil Garbenteich
 Bebauungsplan Nr. 20 „Gebrannter Triesch“
 2. Änderung
 - Stellung -

Datum: 02.09.11
 Bearb.: A. Pohl
 Gepl. Bearb.: L. Ullrich
 Nr.: P02017.6
 Projekt: Pohlheim
 Maßstab: 1:1000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEPERT
 Regierungsplanning, Stadtplanung, Landschaftsplanung
 Pohlheim 14
 34440 LINDEN - Göttingen
 Tel.: 0540300-50 Fax: 0540300-59 eMail: P.Sepert@seper.de