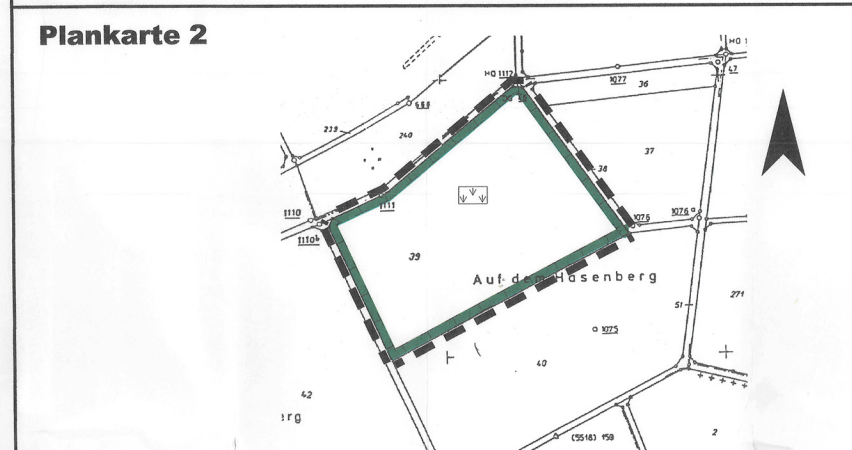


Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich Bebauungsplan Nr. 21 „Ringstraße“ 1. Änderung



* Erläuterung unter „Textliche Festsetzungen IIIa Ziffer 1a und 1b“.



I. Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) zur. geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I Nr. 40 S. 950), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zur. 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), zur. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I S. 665), zur. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 783), Planzeicherverordnung 1990 (PlanZVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 68)

II. Zeichenerklärung:
IIa. Katasteramtliche Darstellungen
Flurgrenze
Flurnummer
Polygonpunkt
Flurstücksnummer
Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen
Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
FH_{max.} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
Firsthöhe, gemessen in m über der Straßenoberkante an der Grundstücksmitte
TH_{max.} Traufhöhe, gemessen in m über der Straßenoberkante an der Grundstücksmitte

Bauweise, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1)2 BauGB)
Baugrenze
offene Bauweise
abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 15 m nicht überschreiten darf
abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 20 m nicht überschreiten darf
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
Hauptfirstrichtung

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1)16 BauGB)
2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)
hier: verkehrsberuhigter Bereich
hier: Rad-/Fußweg
hier: Anliegerweg
hier: Parkplatz
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)
hier: öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1)22 BauGB)
hier: Umgrenzung von Flächen für den Bau von Gemeinschaftsstellplätzen und/oder -garagen, den für die Bebauung mit Hausgruppen (Baugebiet 3) festgesetzten Plangebietsteilen zugeordnet

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Plankarte 2)
hier: Entwicklungsziel „Mager- und Halbtrockenrasen“

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)
hier: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
hier: Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (rechtsverbindlich)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen
IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
Die in dem vorliegenden Änderungsplan getroffenen Festsetzungen ersetzen mit Erlangung ihrer Rechtskraft die im Bebauungsplan Nr. 21 „Ringstraße“ bisher getroffenen Festsetzungen.
Die von der vorliegenden Änderung nicht betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert wirksam.

- Gemäß § 9(1)1 BauGB:
1a. Innerhalb des Teilbereiches Baugebiet 3 gelten folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung optional:
a. Verwirklichung einer Reihenhausbauweise:
WA
GRZ 0,4; GFZ 0,8; Z = II; FH_{max.} = 11 m; TH_{max.} 6 m
Bauweise a₂; H; 2 Wo
b. Unterteilung in Baugrundstücke für eine Einzel- oder Doppelhausbauweise
Es gelten die Festsetzungen aus Baugebiet 1
WA
GRZ 0,3; GFZ 0,6; Z = II; FH_{max.} = 9 m; TH_{max.} = 4,50 m
Bauweise a₁; E/D; 2 Wo
1b. Innerhalb des Teilbereiches Baugebiet 4 gelten folgende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung optional:
a. Verwirklichung einheitlich in Form eines zusammenhängenden Gebäudekomplexes:
WA
GRZ 0,4; GFZ 0,8; Z = II; FH_{max.} = 11 m; offene Bauweise
b. Unterteilung in drei einzelne Baugrundstücke (vgl. vorgeschlagene Grundstücksgrenzen):
Es gelten die Festsetzungen aus Baugebiet 1
WA
GRZ 0,3; GFZ 0,6; Z = II; FH_{max.} = 9 m; TH_{max.} = 4,50 m
Bauweise a₁; E; 2 Wo
- Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
3.1 Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rassenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfügenanteil von 24%).
3.2 Innerhalb der Verkehrsflächen („verkehrsberuhigter Bereich“) sind pro 40 m Straßenslänge mindestens 2 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sofern die Pflanzung nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücken erfolgt, gilt als Mindestmaß für die Baumscheibe eine Fläche von 8 m² pro Baum.
3.3 Bei Gehölzanzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.
4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
4.1 Pro Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum bewährter Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine geschlossene Anpflanzung, bestehend aus Sträuchern und niedrig wachsenden Bäumen anzulegen.
4.3 Die innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen bestehenden Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.
5. Zuordnung gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB:
Die gem. § 9(1) 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem Plangebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

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):**
- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 28° bis 45°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig. Geringere Dachneigungen als die in Satz 1 genannten sind auch bei der Verwirklichung von Sonderhäusern (Solarhäuser) zulässig, wenn dies der optimierten Solarenergienutzung dient.
 - Zur Dacheindeckung sind nicht lasierte Dachziegel, -pfannen oder Schiefer-eindeckungen in schwarz, anthrazit, dunkelblau oder grau zulässig; Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Die äußere Gestaltung (Fassade, Dach, Fenster etc.) von Doppelhäusern und Hausgruppen ist in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen (einheitliche Farbgebung der Gebäude bzw. nuancierte Abstufung der Farben). Die Fassadengestaltung ist grundsätzlich mit hellem Putz vorzunehmen. Einzelne Bauteile können durch abgesetzte Farbgebung oder anderes Material (z.B. Glas, Holz) oder durch Bepflanzungen optisch betont werden.

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

- Die Einfriedung von Vorgärten ist nur in Form niedrigwachsender Laubhek-ken (maximal 0,60 m) zulässig.
- Bei Hausgruppenbebauung und bei Doppelhausgrundstücken sind zum Schutz vor Einsicht in den intimen Gartenbereich Einfriedungen als Mauer, die in Material und Farbe den angrenzenden Gebäuden entsprechen, und Holzläden bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Im Übrigen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.
- Außerhalb der unter 1. bezeichneten Grundstücksbereiche sind für Einfriedungen folgende Formen zulässig:
- geschlossene Laubstrauchhecken,
- naturbelassene Holzläden,
- Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen,
- Mauern aus Natursteinen mit einer Maximalhöhe von 0,80 m.
4. Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung, Mauerwerkshöhe von mindestens 30 cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).

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

- Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
- Flache und flachgeneigte Dächer (bis 15°) sind zu begrünen, ausgenommen sind Gebäude, bei denen eine geringe Dachneigung zur Umsetzung rationaler Energiekonzepte dient.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

§ 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2)1 Nr. 3 HBO):
Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

IV. Grundstücksteilungen
In Anwendung des § 19 Abs. 1 BauGB wird bestimmt, dass die Teilung von Grundstücken i.S. § 19 Abs. 2 BauGB zur ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

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

VI. Verfahrensvermerke

1. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	26.04.2002
2. Ortsübliche Bekanntmachung	03.05.2002
3. Entwurfsoffenlage	vom 13.05.2002 bis 14.06.2002
4. Satzungsbeschluss	19.06.2002
5. Inkrafttreten	26.07.2002

Pohlheim, den 22. Juli 2002

Siegel der Stadt
Schüler
Bürgermeister

Inkrafttreten des 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 21 „Ringstraße“ im Stadtteil Garbenteich
Der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 21 „Ringstraße“ im Stadtteil Garbenteich wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19. Juni 2002 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 21 „Ringstraße“ im Stadtteil Garbenteich mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.
Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Nummer 11 bei der Stadtverwaltung Pohlheim, Ledwigenstraße 31, 35115 Pohlheim während der allgemeinen Dienststunden zu jederwennigen 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 Aufbaugesetzes vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) wird hingewiesen. Danach kann der Entscheidungsbefugte Entscheidungen im Einzelfall aufrechterhalten, wenn er die Leistung der Entscheidung schriftlich bei dem Entscheidungsbefugten beantragt. Ein Entscheidungsbefugter ist verpflichtet, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Verstoßgegenstände eingetreten sind, die Fälligkeit des Anpruches herbeiführt wird.
Es wird ferner auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB hingewiesen. Danach ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbedeutend, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Zeitpunkt der Abwägung nicht innerlich von sieben Jahren seit dem Zeitpunkt der Abwägung dieses Beschlusses gegenüber dem Magistrat der Stadt Pohlheim geltend gemacht werden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften bzw. Mängel der Abwägung bekundet, ist darzulegen.
Pohlheim, 25. Juli 2002 Der Magistrat der Stadt Pohlheim
Peter, Erster Stadtrat

Ist durch 2. Änderung komplett ersetzt worden!

