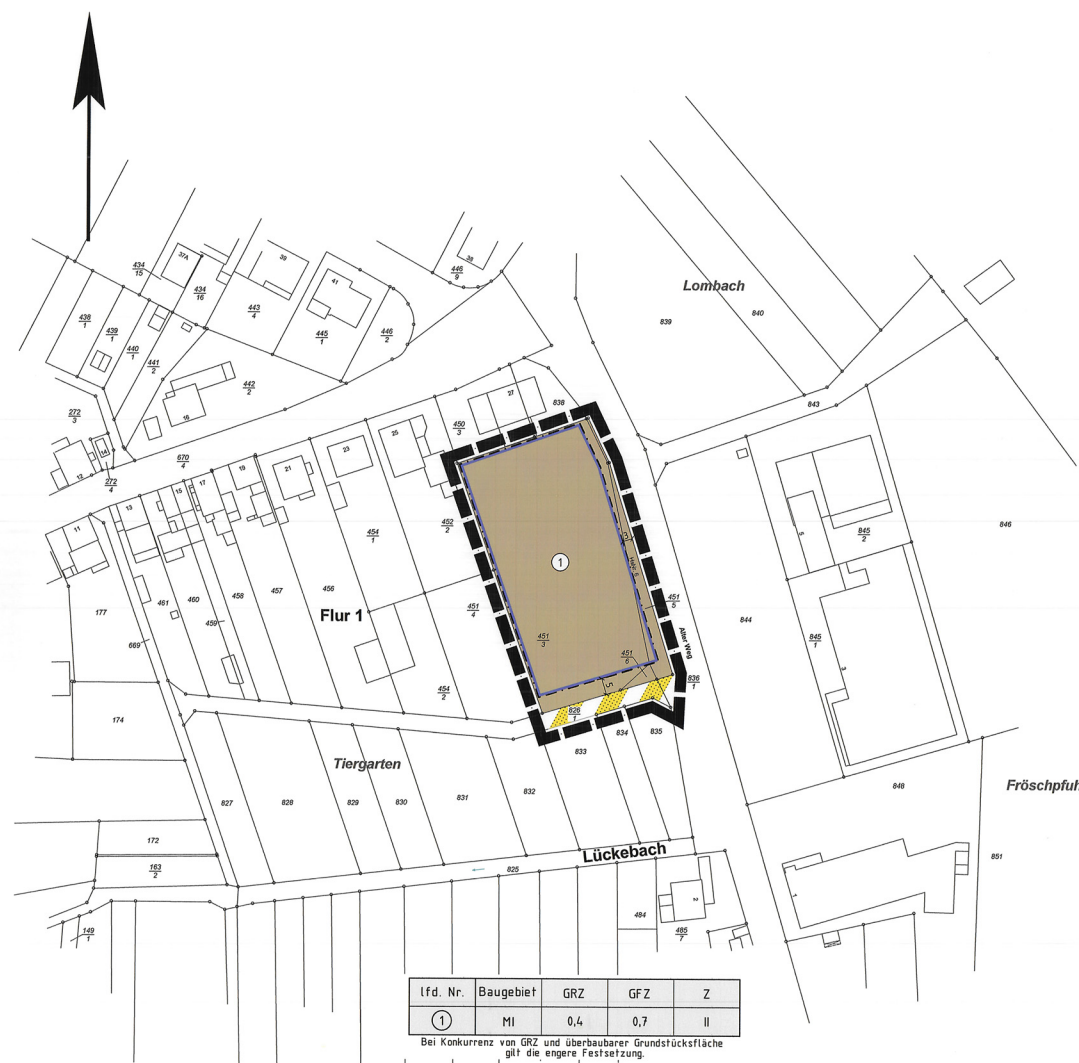


Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich

Bebauungsplan

"Nahversorgungszentrum Alter Weg"

1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Flanzsicherungsverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1505),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 **Flur 1** Flurnummer
- 1.1.3 451/3 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 **Planzeichen**
- 1.2.1 **Art der baulichen Nutzung**
- 1.2.1.1 **Mi** Mischgebiet
- 1.2.2 **Maß der baulichen Nutzung**
- 1.2.2.1 **GFZ** Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 **GRZ** Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 **Z** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3 **Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**
- 1.2.3.1 **Baugrenze**
- 1.2.4 **Verkehrsflächen**
- 1.2.4.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 1.2.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- 1.2.4.2.1 **Landwirtschaftlicher Weg**
- 1.2.5 **Sonstige Planzeichen**
- 1.2.5.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 **Mischgebiet (MI)**
- 2.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Lebensmittelmärkte sind unzulässig.
- 2.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6: Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche innerhalb des Mischgebietes darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.3 **Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:**
- 2.3.1 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. 2.3.2 zu pflanzen und zu unterhalten; die nach der Planzeichnung auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m² große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
- 2.3.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, STU 14-16 cm):
 Acer platanoides – Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 Carpinus betulus – Hainbuche
 Quercus robur – Stieleiche
 Quercus petraea – Traubeneiche
 Tilia cordata – Winterlinde
 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 m² je Baum vorzusehen.
- 2.3.3 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Schnithecken aus folgenden Arten:
 Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus monogyna/laevigata - Weißdorn
 Malus sylvestris - Wildapfel
 Prunus spinosa - Schlehe
 Pyrus pyraeaster - Wildbirne
 Rosa canina agg. - Hundrose
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Anpflanzung mind. 10 Einzelpflanzen je Symbol, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6 - 8 Exemplaren.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:
- 3.1.1 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante. Die Einfriedigungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen (gem. 3.4 Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (gem. 3.4 Artenliste 3).
- 3.1.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesezte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.
- 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenauswahl s.o.).
- 3.4 **Artenlisten (Auswahl):**

Artenliste 1 (Bäume):		Artenliste 2 (Sträucher):	
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Juglans regia	- Walnuß
Fagus sylvatica	- Buche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sorbus domestica L.	- Speierling
Sorbus aucuparia	- Eberesche		
Artenliste 2 (Sträucher):		Artenliste 3: Kletterpflanzen	
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata	- Weißdorn		
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana	- Clematis, Waldrebe	Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis rotifolia	- Amerikaner Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Vitis vulpina	- Wilder Wein
Parthenocissus	- Wilder Wein		
Quincifolia			

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13 BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am **27.03.2015**
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am **02.04.2015**
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am **02.04.2015**
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom **13.04.2015** bis einschließlich **13.05.2015**
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am **19.06.2015**

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Pohlheimer Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Pohlheim, den **23.06.2015**

 Schöffmann
 Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: **09.07.2015**

Pohlheim, den **22.07.2015**

 Schöffmann
 Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Helger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06493 / 9537-0, Fax 9537-30
 Stand: 03.03.2015

Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich
 Bebauungsplan
 "Nahversorgungszentrum Alter Weg" - 1. Änderung
 Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB
 Satzung

Bearbeitet: Fischer
 CAD: Ferber
 Maßstab: 1:1.000

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation Stand: März 2015 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)