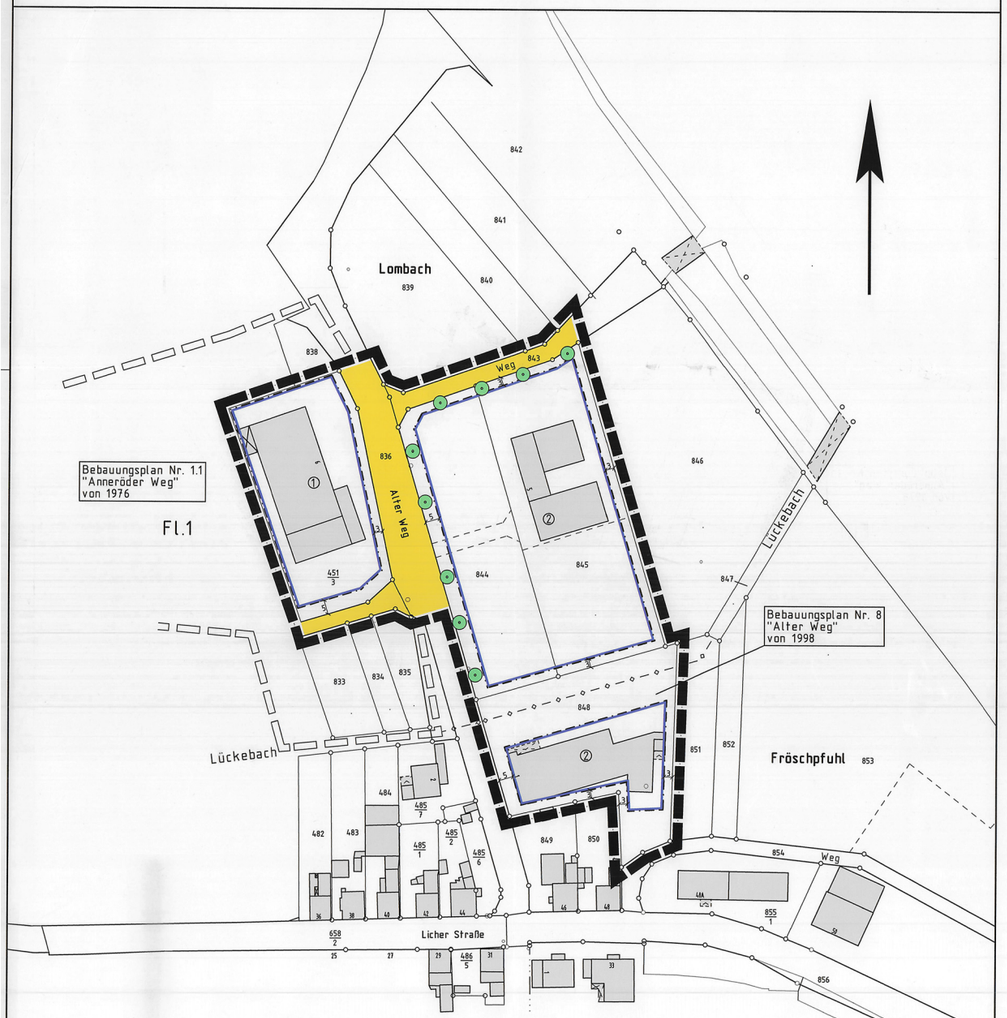
# Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich

# Bebauungsplan Nr. 24

# "Nahversorgungszentrum Alter Weg"




| lfd. Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z |
|---|---|---|---|---|
| ① | MI | 0,4 | 0,7 | II |
| ② | $SO_{EH}$ | 0,5 | 0,5 | II |

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

[BERGIT] Z:\DATA\TEST\SUB00013\S_ALTER_WEG.LEG

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2006 (BGBl. I S. 2098),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662),

## 1 Zeichenerklärung

| | | |
|---|---|---|
| 1.1 | | Katasteramtliche Darstellungen |
| 1.1.1 | | Flurgrenze |
| 1.1.2 | Fl. 1 | Flurnummer |
| 1.1.3 | | Polygonpunkt |
| 1.1.4 | 844 | Flurstücksnummer |
| 1.1.5 | | vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen |
| 1.2 | | Planzeichen |
| 1.2.1 | | Art der baulichen Nutzung |
| 1.2.1.1 | MI | Mischgebiet |
| 1.2.1.2 | $SO_{EH}$ | Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO |
| 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 | | Straßenverkehrsfläche |
| 1.2.4.2 | | Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| 1.2.5 | | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen |
| 1.2.5.1 | | Verrohrung des Lückebaches (Lage nicht eingemessen) |
| 1.2.6 | | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
| 1.2.6.1 | | Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen |
| 1.2.7 | | Sonstige Planzeichen |
| 1.2.7.1 | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |

## 2 Textliche Festsetzungen

2.1 Mischgebiet (MI)

2.1.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(9) BauNVO: Lebensmittelmärkte sind unzulässig.

2.1.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(5) und § 1(6): Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2.2 Sondergebiet ($SO_{EH}$)

2.2.1 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 11(3) BauNVO:

2.2.1.1 Innerhalb des Sondergebietes $SO_{EH}$ ist die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen zulässig für einen Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.250 qm Verkaufsfläche und einen Getränkemarkt mit max. 700 qm Verkaufsfläche. Zulässig sind zudem Büronutzungen und Dienstleistungen ohne eigene Verkaufsflächen wie z.B. Postagentur, Schuhreparatur, Schlüsseldienst, Änderungsschneiderei.

2.2.1.2 Randsortimente dürfen auf max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

2.3 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes $SO_{EH}$ darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.4 Gem. § 9(1)24 BauGB: Die Fahrwege des Kundenparkplatzes sind mit einer Beton- oder Asphaltoberfläche zu versehen.

2.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1)25a BauGB:

2.5.1 Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. 2.5.2 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 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

2.5.2 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 qm je Baum vorzusehen.

2.5.3 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und Schnitthecken 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 pyraster - Wildbirne
Rosa canina agg. - Hundsrose
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(4) BauGB i.V.m. § 81(1)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 Einfriedungen 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 vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)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 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.o.).

3.4 Artenlisten (Auswahl):

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

## 4 Hinweis

4.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

**§ 42 HWG: Abwasser**

(1) ...
(2) ...
(3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

4.2 Bei Baumaßnahmen in Bereich des Bebauungsplanes ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerkfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten in Schächten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser Schächte ist nicht bekannt.

POHLHEIM Amtliche Bekanntmachungen der Stadt Pohlheim

**Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 24 «Nahversorgungszentrum Alter Weg» im Stadtteil Garbenteich**

Der Bebauungsplan Nr. 24 «Nahversorgungszentrum Alter Weg» im Stadtteil Garbenteich wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 15. Juni 2007 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 24 «Nahversorgungszentrum Alter Weg» im Stadtteil Garbenteich mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Zimmer 10 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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), wird hingewiesen. Hiernach kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung wegen Vermögensnachteilen, die in Geldwerten Ausgleich nicht vorgesehen sind, verlangt, wenn die Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Verhältnisse eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Es wird ferner auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB hingewiesen. Danach ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber dem Magistrat der Stadt Pohlheim unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Pohlheim, 29. Mai 2008 Der Magistrat der Stadt Pohlheim
Schäfer Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.11.06 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 16.11.06 im _____.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 16.11.06 in der Verwaltung in der Zeit vom 20.11.06 bis 08.12.06 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am __.__.____ vorgestellt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Der Planvorentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 13.12.06 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen 26.01.07.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am __.__.____ in der Verwaltung in der Zeit vom 01.05.07 bis 01.06.07 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.05.07 bis 04.06.07 festgelegt.

6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO und § 42 Abs. 3 HWG:

Der Planentwurf wurde am 15.06.07 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-6.

Pohlheim, den 24.07.2007

Siegel der Stadt
Schäfer
Bürgermeister

7. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde am 29.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Pohlheim, den 2.10.08

Siegel der Stadt
Schäfer
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich
Bebauungsplan
"Nahversorgungszentrum Alter Weg"

Satzung

| | |
|---|---|
| Stand: | 13.11.2006 |
| | 14.12.2006 |
| | 24.04.2007 |
| Bearbeitet: | Fischer |
| CAD: | Roelling |
| Proj.-Nr. | 33706 |
| Maßstab: | 1 : 1.000 |