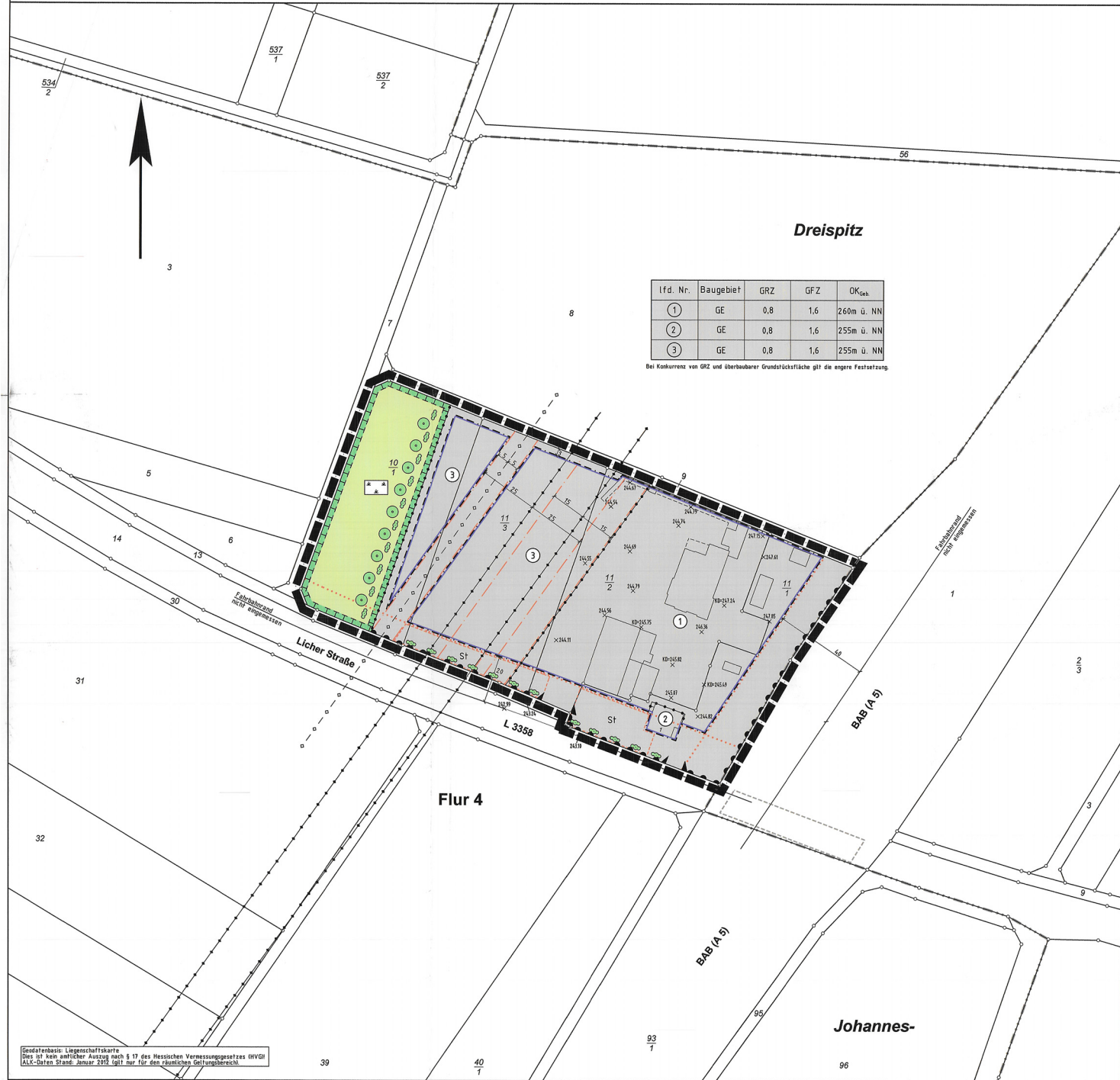


Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich

Bebauungsplan Nr. 26

"Gewerbegebiet Vor dem hohen Stein"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), 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), Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 Flurnummer
- 1.1.3 Polygonpunkt
- 1.1.4 Flurstücksnummer
- 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Pflanzen
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2.1.1 Gewerbegebiet
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 Geschossflächenzahl
- 1.2.2.2 Grundflächenzahl
- 1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN; hier:
- 1.2.2.3.1 Gebäudeoberkante
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baugrenze
- 1.2.4 Verkehrsflächen
- 1.2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- 1.2.4.1.1 Einfahrtsbereich
- 1.2.4.1.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- 1.2.5.1 Freileitung mit Schutzstreifen (nicht eingemessen)
- 1.2.5.2 Ferngasleitung mit Schutzstreifen (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 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; zu den Maßnahmen vgl. 2.2
- 1.2.6.1.1 Zweckbestimmung Extensivgrünland
- 1.2.6.2 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.6.3 Anpflanzung von Laubsträuchern
- 1.2.7 Sonstige Pflanzen
- 1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- 1.2.7.1.1 Stellplätze
- 1.2.7.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- 1.2.7.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.2.8 Sonstige Darstellungen
- 1.2.8.1 Bauverbandszone

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)
 - 2.1.1.1 Im Gewerbegebiet Nr. 1 und Nr. 3 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.
 - 2.1.1.2 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergünstigungen unzulässig.
 - 2.1.1.3 Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude bebauten Fläche einnimmt.
- 2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Entwicklungsziel: Extensivgrünland
 - Maßnahmenempfehlung: Die Flächen sind als Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Düngung ist unzulässig.
- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 2.3.1 Im Gewerbegebiet sind Wege und Stellplätze mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitaugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).
 - 2.3.2 Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenliste 1-3 (Ziffer 2.5) zu bepflanzen. Der Bestand und die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 5 m².
- 2.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Je Strauchsymbol in der Plankarte sind mindestens fünf Einzelpflanzen der Artenliste 2 (Ziffer 2.5) anzupflanzeln. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.5 Artenlisten (Auswahl)

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. St./H. 3 x v., 14-16 bzw. Hel. 2 x v., 150-200		Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150	
Acer campestre	- Feldahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Betula pendula	- Sandbirke	Sorbus aria	- Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Corylus avellana	- Hasel	Sorbus domestica	- Speierling
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Obstbäume (H. v. 8-10):	
Fraxinus excelsior	- Esche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Juglans regia	- Walnuss	Malus domestica	- Apfel
Prunus avium	- Vogelmispel	Pyrus communis	- Birne
Quercus robur	- Stieleiche		
Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hainriegl	Malus sylvestris	- Wildapfel
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus laevigata	- Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Fraxinus sylvatica	- Faulbaum	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

2.6 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Den innerhalb des Gewerbegebietes zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die hier durchzuführenden Maßnahmen sowie 56-420 Okopunkte aus Maßnahmen im Bereich „Gildewiesenberg“ zugeordnet.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 - Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über der Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zusätzlich nach innen abgewinkeltem Überstiegschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.
- 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- 4.1 Stellplatzsymbol
 - Auf die Stellplatz- und Ablösung der Stadt Pohlheim wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Beantragung wirksame Fassung.
- 4.2 Bodendenkmäler
 - Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).
- 4.3 Altlasten
 - Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.
- 4.4 Verwertung von Niederschlagswasser
 - 4.4.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
 - 4.4.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfallt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 4.5 Baufreihaltzone
 - 4.5.1 Längs der Bundesfernstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden:
 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen [...] außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn,
 2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.
 Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
 - 4.5.2 bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
 - 4.5.3 bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- 4.6 Versorgungsanlagen
 - Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Versorgungsanlagen der DB Energie GmbH (110-kV-Bahnstromleitung Nr. 0550) der E.ON Netz GmbH (110-kV-Hochspannungsfreileitung) und der Open Grid Europe GmbH (Freileitung Nr. 83). Auf die entsprechenden Schutzstreifen sowie auf die einschlägigen Vorgaben und Bestimmungen der jeweiligen Betreiber, die in der Begründung zum Bebauungsplan auszugswweise wiedergegeben sind, wird hingewiesen.
- 4.7 Artenschutzrechtliche Hinweise
 - 4.7.1 Vor Beginn der Bauarbeiten ist der westliche Planbereich auf das Vorkommen des Feldhamsters zu untersuchen. Wenn dies aus jahreszeitlichen Gründen nicht möglich ist, weil der Baubeginn in die Ruhezeit des Feldhamsters fällt, ist auf die aktuellsten Feldhamsterkartierungen von Hessen-Fort Fena zurückzugreifen und mit den dortigen Sachverständigen die Möglichkeit von Feldhamstervorkommen in dem Baugebiet zu diskutieren.
 - 4.7.2 Die Rodung von Gehölzen und die Baufeldvorbereitung hat gemäß § 39 BNatSchG im Zeit-raum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar zu erfolgen.

Verfahrensvermerke:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 02.03.2012
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.05.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.05.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.05.2012 bis einschließlich 15.06.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.10.2012
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.10.2012 bis einschließlich 16.11.2012
- 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 15.03.2013
- 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 Verfahrens Vorschriften eingehalten worden sind.
- Pohlheim, den 04.11.2013

Bürgermeister
- Rechtskraftvermerk:**
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 31.10.2013

Bürgermeister



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06463 / 9537-0, Fax: 9537-30

Stand: 16.04.2012

Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich

Bebauungsplan Nr. 26

"Gewerbegebiet Vor dem hohen Stein"

Satzung

Bearbeitet: Adler

CAD: Beß

Maßstab: 1:1.000