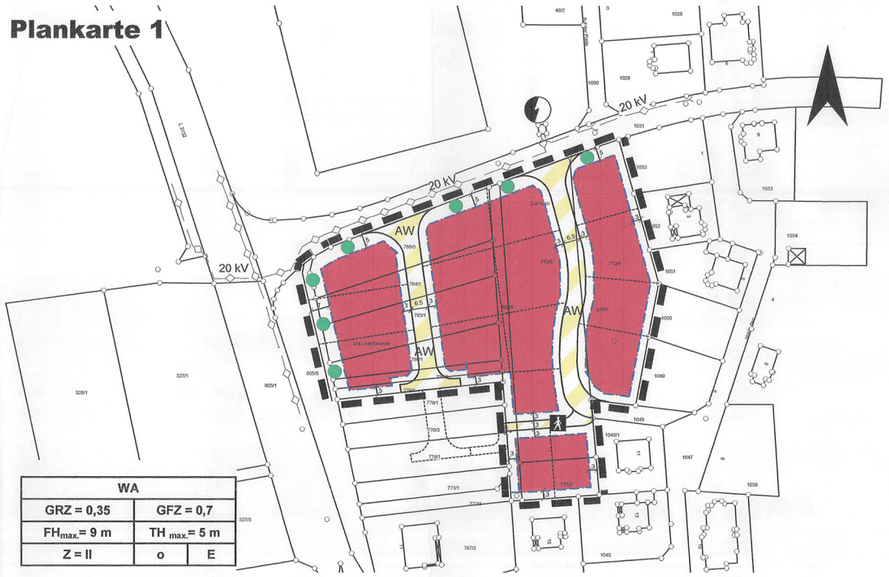
Stadt Pohlheim, Stadtteil Grüningen
Bebauungsplan Nr. 7.2 „Hohlgärten III. BA“, 1. Änderung

Plankarte 1



Plankarte 2

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl I 1991, S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) i.d.F.v. 16.04.1996 (GVBl I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 18.12.2002 (GVBl. I S. 10 vom 21.01.2003)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 18.06.2002 (GVBl I 274)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl.28 — Flurnummer
- Polygonpunkt
- 713 / 5 — 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

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

- FH max. — 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
- o — Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudebreite 20 m pro Grundstück nicht überschreiten darf
- E — nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

- AW — hier: verkehrsberuhigter Bereich –Spielstraße-
- hier: Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

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 Plege 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: Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen/ Kennzeichnung

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 20 kV — 20 kV Kabel
- Trafo Station
- Hauptversorgungsleitung Wasser

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

1.1 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24%).

1.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag in Kap. 5.2 formulierten Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles umzusetzen.

1.3 Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 25 % mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist je m² ein Strauch bzw. je angefangener 200 m² ein großkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum vorzusehen. Vorhandene Obstbäume sind anzurechnen.

1.4 Bei Gehölzanpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.

2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:

2.1 Pro Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Pro Baumsymbol ist ein großkroniger Laubbaum bewährter Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81Abs. 1 Nr. 1 HBO):

1. 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 Sonnenenergienutzung dient.
2. Zur Dacheindeckung sind nicht lasierte Dachziegel, -pfannen oder Schiefereindeckungen in schwarz, anthrazit, grau und rot zulässig; Ausdrücklich unzulässig sind blaue und grüne Farben.
   Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):

1. Für Einfriedungen sind folgende Formen zulässig:
   - geschlossene niedrigwachsende Laubstrauchhecken,
   - naturbelassene Holzzäune,
   - Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen,
2. Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung. 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. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

1. Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
2. Flache und flachgeneigte Dächer (bis 20°) sind zu begrünen, ausgenommen sind Gebäude, bei denen eine geringe Dachneigung zur Umsetzung rationeller Energiekonzepte dient.
3. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 Abs. 3 HWG

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

IV. Grundstücksteilungen:

In Anwendung des § 19 (1) BauGB wird bestimmt, daß die Teilung von Grundstücken i.S. § 19 (2) BauGB zu 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 Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

VI. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	29.11.2002
2. Ortsübliche Bekanntmachung	19.12.2002
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 30.12.2002 bis 31.01.2003
4. Satzungsbeschluss	28.02.2003
5. Inkrafttreten	21.03.2003

Pohlheim, den 18. MRZ. 2003

Siegel der Stadt

Schäfer
Bürgermeister

Bürgermeister

In-Kraft-Treten des 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 7b »Die Hohlgärten III. BA« im Stadtteil Grüningen

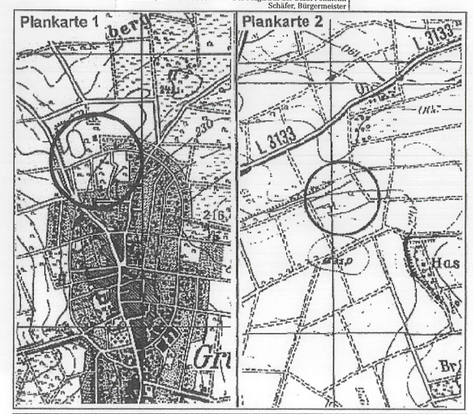
Der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7b »Die Hohlgärten III. BA« im Stadtteil Grüningen wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 28. Februar 2003 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 7b »Die Hohlgärten III. BA« im Stadtteil Grüningen mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Zimmer 11 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 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) wird hingewiesen. Danach kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die in §§ 39–42 BauGB bezeichneten 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 Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt 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 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres und Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gegenüber dem Magistrat der Stadt Pohlheim gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften bzw. Mängel der Abwägung bekunden soll, ist darzulegen.

Pohlheim, 20. März 2003 Der Magistrat der Stadt Pohlheim
Schäfer, Bürgermeister



Stadt Pohlheim, Stadtteil Grüningen

Bebauungsplan Nr. 7.2
„Hohlgärten III. BA“, 1. Änderung

- Satzung -

Datum: 12/2002
überarbeitet: 02/2003
Bearbeiter: A.Richter
digit. Bearb.: N. Kaluscha
in: PolyGIS 7.6
geprüft:
Plangröße (in cm): 98 x 66
Maßstab: 1 : 1000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden – Leihgestern
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGSRichter@aol.com