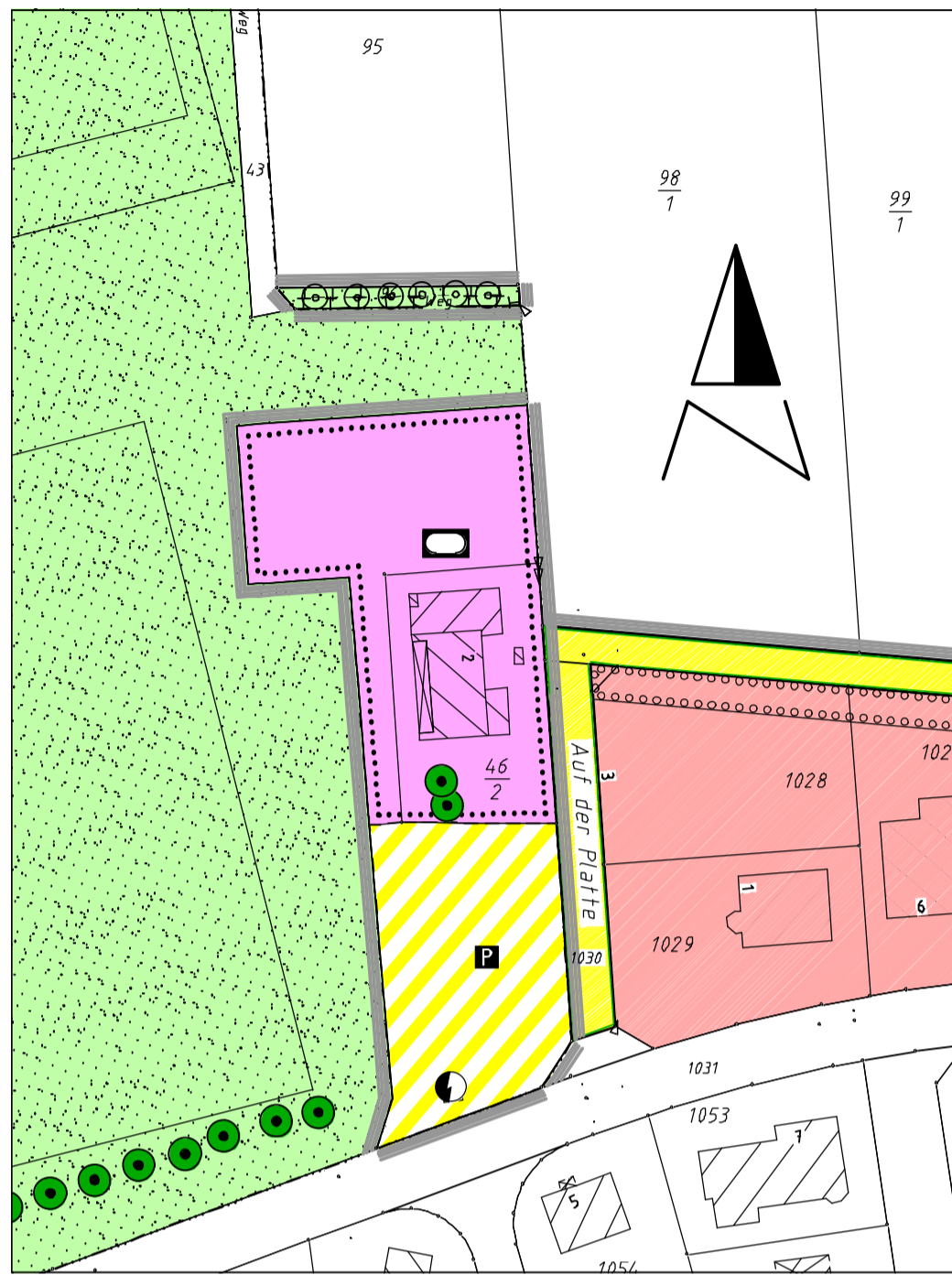




Stadt Pohlheim, Stadtteil Grüningen Bebauungsplan Nr. 7a „Die Hohlgärten“, 1. Änderung



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung

Die in dem vorliegenden Änderungsplan getroffenen Festsetzungen ersetzen mit Erlangung ihrer Rechtskraft die im Bebauungsplan Nr. 7a „Die Hohlgärten“ bisher getroffenen Festsetzungen. Die im Übrigen getroffenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben von den Änderungen unberührt.

II. Zeichenerklärung:

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1)5 BauGB)
- Zweckbestimmung Sportlerheim und Soccerhalle
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)
- Parkfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)
- Entwicklungsziel: Anpflanzung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung
- Sonstige Planzeichen (Nachrichtlich)**
- Allgemeines Wohngebiet
- Verkehrsflächen
- Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltende Bäume
- Elektrizität (Trafostation)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 7A „Die Hohlgärten“

III. Textliche Festsetzungen

III.a Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die maximal überbaubare Grundfläche beträgt 1.400 qm
- 1.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9 m. Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens
2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- 2.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportlerheim und Soccerhalle sind alle für einen ordnungsgemäßen Spiel- und Trainingsbetrieb erforderlichen baulichen Anlagen zulässig, insbesondere
 - ein Funktionsgebäude mit den notwendigen Räumen für die Unterbringung von Trainings- und Spielgeräten sowie der für die Pflege und die Unterhaltung der Sportanlagen und der Grünflächen notwendigen Geräte sowie Umkleieräume, Duschen, Toiletten, Sanitätsraum, Abstellräume, Versammlungs- und Bewirtungsraum für Vereinsmitglieder und -gäste bzw. Zuschauer,
 - eine Soccerhalle mit einer Grundfläche von max. 800 qm auf Streifen-/Punktfundamenten ohne Einbringung einer Bodenplatte,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO
3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mindestens 30 % mit einheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Ausfälle sind zu ersetzen. Soweit sie nicht durch Wege- oder Stellflächen genutzt werden, sind die nicht überbauten Flächen als Grünflächen anzulegen.
- 3.2 Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkplatz sowie Stell- und Hofflächen und Wege zur gebietsinternen Erschließung sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- 3.3 Pro 5 Pkw-Stellplätzen ist mindestens ein großkröniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- 3.4 Die zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten. Abgänge sind zeitnah zu ersetzen.
- 3.5 Die zur Pflanzung festgesetzten Bäume sind mit ihrer Unterkultur entsprechend der Maßgaben des Umweltberichts auszuwählen und zu pflegen.

III.b Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 i.V.m. § 81 HBO

- § 1 Bei Neuerrichtung und Veränderung baulicher Anlagen sind für Dacheindeckungen ausschließlich dunkle, nicht reflektierende Materialien und Farben zulässig. Solaranlagen sind zulässig.
- § 2 Einfriedungen sind so zu errichten, dass bodengebundenen Lebewesen und Kleinsäugetern Wanderwege erhalten bleiben.
- § 3 Fassadenbegrünungen sind zulässig und soweit sie angelegt werden, dauerhaft zu pflegen. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

IV. Kennzeichnungen und Hinweise

1. Zur Verwertung von Niederschlagswasser
 - Niederschlagswasser soll oberflächennah versickert, verrieselt oder direkt 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 Wasserhaushaltsgesetz WHG).
 - 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 (§ 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 Hessisches Wassergesetz HWG).
2. Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG 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.

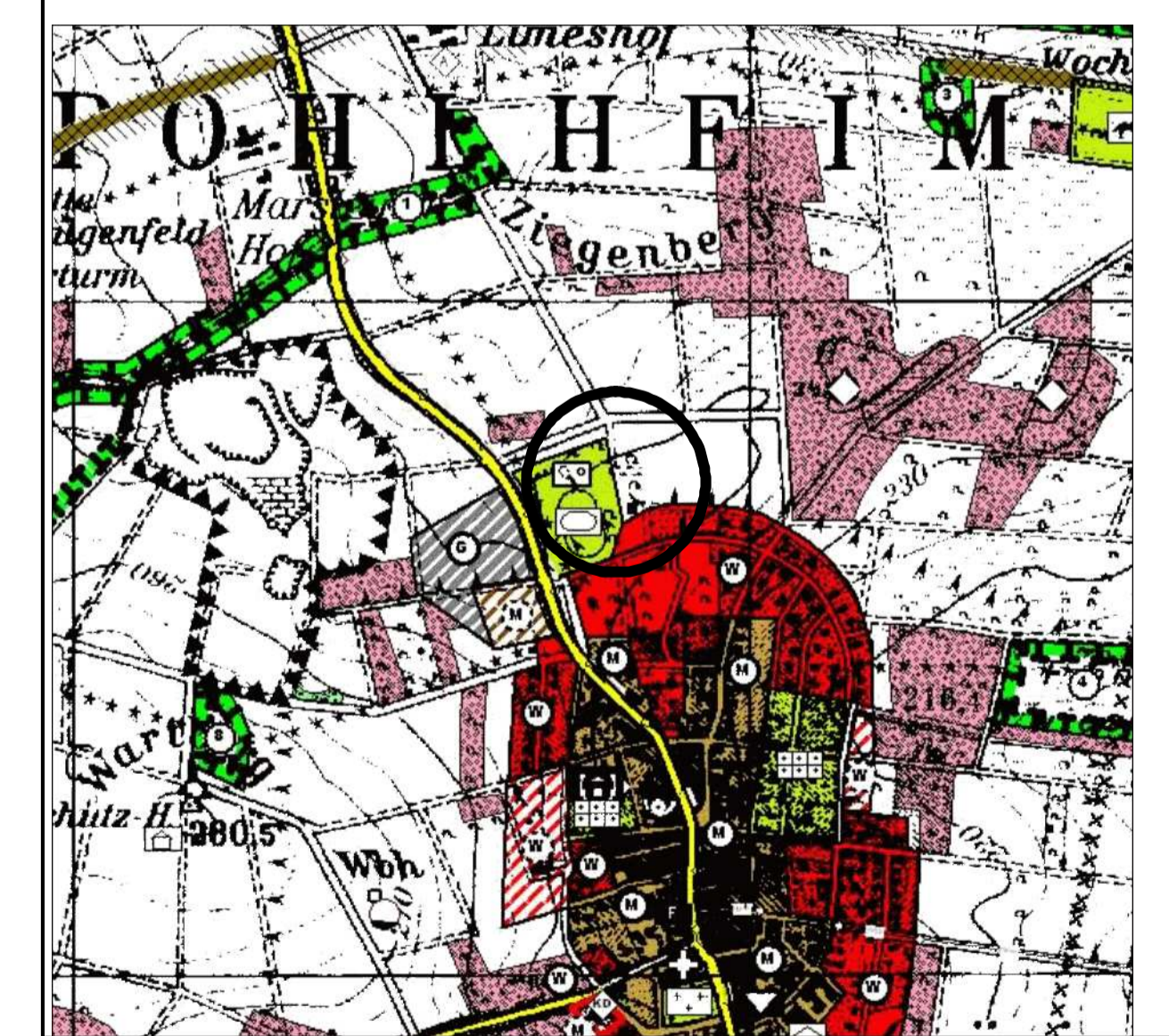
V. Verfahrensvermerke

1. Beschluss zu öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB	24.08.2012
2. Bekanntmachung	27.09.2012
3. Offenlage nach § 3(2) BauGB	08.10.2012 – 09.11.2012
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	08.10.2012 – 09.11.2012
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	13.06.2013
6. Öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB	24.06.2013 – 24.07.2013
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB	24.06.2013 – 24.07.2013
8. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB	
Pohlheim, den	Siegel der Stadt
	Bürgermeister

VI. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 7a „Die Hohlgärten“ 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.	
Pohlheim, den	Siegel der Stadt
	Bürgermeister
Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am	

VII. Übersichtskarte (Maßstab 1 : 10.000)



Stadt Pohlheim, Stadtteil Grüningen
Bebauungsplan Nr. 7a „Die Hohlgärten“,
1. Änderung
Satzung

Datum: 08/2013
Bearbeiter.: H. Christophel
digit. erstellt: G. Lehr
in: Geograf

Plangröße (in cm): 68 x 60
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: hendrik.christophel@seifert-plan.de

