Stadt Pohlheim, Stt. Hausen
Bebauungsplan Nr.7
"Am Mühlweg"

lfd.Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Typen	TH	FH
1	WA	0,4	0,8	II	o	E/D	6,0 m	10,5 m
2	WA	0,4	0,8	II	a	E/D/H	6,0 m	10,5 m

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch Gesetz vom 27.8.1997 (BGBl I S. 2141)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I, 1993, Nr.32 S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1 Flurgrenze
1.1.2 Fl. 7 — Flurnummer
1.1.3 840 — Polygonpunkt
1.1.4 27 — Flurstücksnummer
1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.1.6 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

1.2 Planzeichen
1.2.1 Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet
1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1 GFZ — Geschoßflächenzahl, es gilt 2.2
1.2.2.2 GRZ — Grundflächenzahl
1.2.2.3 Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über dem Erdgeschoß-Rohboden; hier:
1.2.2.4.1 TH — Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
1.2.2.4.2 FH — Firsthöhe
1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1 o — offene Bauweise
1.2.3.2 a — abweichende Bauweise
1.2.3.3 E/D/H — nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Gesamtbaukörperlänge von 25,00 m zulässig.
1.2.3.4 Baugrenze
1.2.3.5 Firstrichtung; bei Giebelgauben sind Abweichungen zulässig.
1.2.4 Verkehrsflächen
1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.3.1 Verkehrsberuhigter Bereich
1.2.4.3.2 Rad- und Gehweg
1.2.4.3.3 LW — Wirtschaftsweg (Landwirtschaft)
1.2.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.4.5 Baufreihaltezone (nachrichtlich)
1.2.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
1.2.5.1 unterirdisch: Ferngasgemeinschaftsleitung Nr. 11/41/19 der Ruhrgas AG/Gas-Union GmbH, DN 200 Blatt 12-13, Schutzstreifenbreite 8 m
1.2.5.2 unterirdisch: Haupt- und Zubringerleitung 4.18, DN 200 GGG/ZMU des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke, Schutzstreifenbreite 6,0 m
1.2.5.3 Die Festsetzungen nach 1.2.5.1 und 1.2.5.2 beinhalten ein Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers.
1.2.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmenn zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. 2.6.1
1.2.6.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. 2.6.2
1.2.7 Sonstige Planzeichen
1.2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen;
1.2.7.1.1 St/Ga — hier: Fläche für Stellplätze und Garagen, dem WA zugeordnet
1.2.7.1.2 GSt — hier: Gemeinschaftsstellplätze, dem WA zugeordnet
1.2.7.1.3 Zw — hier: Zuwege zu den (südlich) angrenzenden überbaubaren Flächen
1.2.7.2 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes
1.2.7.2.1 Lärmschutzanlage, vgl. 2.5.2
1.2.7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der (baulichen) Nutzung
1.2.7.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen (bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte, bei Reihenhäusern jede einzelne Hauseinheit als Wohngebäude) zulässig.

2.2 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche nicht mitzurechnen.

2.3 Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 22(4) BauNVO: Die Anlage von Hausgruppen ist zulässig. Die maximale Länge mehrerer zusammenhängender Gebäude beträgt 25,00m.

2.4 Gem. § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO:

2.4.1 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen bis zu einem Abstand von max. 6 m zu den erschließenden Verkehrsflächen zulässig.

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

2.5.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen. Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen, alternativ ist das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser seitlich zu versickern.

2.5.2 Der bei der Bebauung anfallende Erdaushub ist zu einem Wall anzuschütten und mit standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern gem. Artenliste 2 zu bepflanzen (Anpflanzung 1 Strauch/2qm, Anpflanzung der einzelnen Arten in Gruppen zu je 6-8 Exemplaren). Baugebietsseitig können blühende Ziersträucher, Arten alter Bauerngärten und Beerensträucher bis zu einem Anteil von 30 v.H. der Einzelpflanzen eingestreut werden.

2.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25a BauGB:

2.6.1 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen der folgenden Arten (Hochstämme, STU 14-16 cm):

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche

Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 6 qm je Baum vorzusehen.

2.6.2 Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern:

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. § 87(1) HBO

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer zulässigen Versatzhöhe von 1,5 m. Die zulässige Dachneigung bei Gebäuden innerhalb des Baugebietes beträgt bei Satteldächern 35° bis 42°, bei freistehenden Doppel- und Mehrfachgaragen sowie untergeordneten Nebenanlagen 25° bis 42°. Satz 2 gilt analog für die Dächer von freistehenden Einzelgaragen, sofern diese nicht dauerhaft begrünt werden. Bei Gebäuden mit gegeneinander versetzten Pultdächern beträgt die zulässige Dachneigung 22° bis 42°.

3.1.2 Dacheindeckung

Zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in Rottönen, braun und anthrazit.
Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.

3.1.3 Drempel (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante oberer Vollgeschoßdecke und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion)

Die zulässige Drempelhöhe beträgt max. 1,0 m.

3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)3 HBO zu Einfriedungen:

3.2.1 Seitlich und rückwärtig zulässig sind ausschließlich Drahtgeflecht und Holzlatten in senkrechter Gliederung. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten; Mauer- und Betonsockel sind unzulässig (soweit es sich nicht um Stützmauern handelt).

3.2.2 Die Zäune sind mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 1,5 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu beranken.

3.3 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter

3.3.1 Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken und Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 zu begrünen bzw. durch die Überstellung mit dauerhaften Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 berankter Pergolen optisch zu integrieren.

3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)4 HBO zu PKW-Stellplätzen:

PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder im Sandbett verlegtem Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % zu befestigen.

3.5 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)5 HBO: Begrünungen

3.5.1 Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleinergleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. Für die Pflanzungen ist je 10 lfd. m Wandfläche ein mind. 0,5 m breites und 2,0 m langes Beet (Einsaat Wildblumenmischung) vorzusehen.

3.5.2 Grundstücksfreiflächen: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammobstbäumen 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.u.). Blühende Ziersträuchern und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.

3.6 Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche	Aesculus hippocastanum	- Kastanie
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			
Crataegus laevigata- Weißdorn			

sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten

Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	- Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder

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 Nachrichtliche Übernahmen

4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Pohlheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Baufreihaltezone gem. § 23(1) HStrG: Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), dürfen an der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

4.3 Gesetzliche Bestimmungen zu Brauchwasservnutzung und Versickerung:

§ 42 HBO: Abwasseranlagen
(1) .....
(2) Zur Sicherung des Wasserhaushalts und einer rationellen Verwendung des Wassers, zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden; für bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzungen können abweichende Anforderungen gestellt werden.

§ 51 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.

4.4 Im Bereich des 6,0 m breiten Schutzstreifens der Hauptwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 3,0 m beiderseits der Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden.
Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.05.2000 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.06.2000 in den Pohlheimer Nachrichten.

Pohlheim, den 20. Nov. 2001 — Siegel der Gemeinde — Bürgermeister — Schäfer Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 23.06.2000 in der Verwaltung in der Zeit vom 26.06.2000 bis 07.07.2000 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am ___.___ vorgestellt.

Pohlheim, den 20. Nov. 2001 — Siegel der Gemeinde — Bürgermeister — Schäfer Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 27.08.2001 bis 28.09.2001 einsehl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 16.08.2001 in den Pohlheimer Nachrichten.

Pohlheim, den 20. Nov. 2001 — Siegel der Gemeinde — Bürgermeister — Schäfer Bürgermeister

4. Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 19.10.2001 als Satzung beschlossen.

Pohlheim, den 20. Nov. 2001 — Siegel der Gemeinde — Bürgermeister — Schäfer Bürgermeister

5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: Der Satzungsbeschluß wurde am 14. MRZ. 02 ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Pohlheim, den 13. MRZ. 02 — Siegel der Gemeinde — Bürgermeister

In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 7 »Am Mühlweg« im Stadtteil Hausen

Der Bebauungsplan Nr. 7 »Am Mühlweg« im Stadtteil Hausen wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19. Oktober 2001 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 7 »Am Mühlweg« im Stadtteil Hausen mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.
Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Zimmer 11 b 1 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. 8. 1997 (BGBl. I, S. 2141) 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 3 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 7 Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gegenüber dem Magistrat der Stadt Pohlheim geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften bzw. Mängel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Pohlheim, 14. März 2002 — Der Magistrat der Stadt Pohlheim — Schäfer, Bürgermeister

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

Stadt Pohlheim, Stt. Hausen	Stand:	17.04.01 / 16.05.01
Bebauungsplan Nr. 7 "Am Mühlweg"		25.07.01 / 10.08.01
		04.10.01
Satzung	Bearbeitet:	Schade
	CAD:	Hof/Kal/Beil
	Maßstab:	1 : 1.000