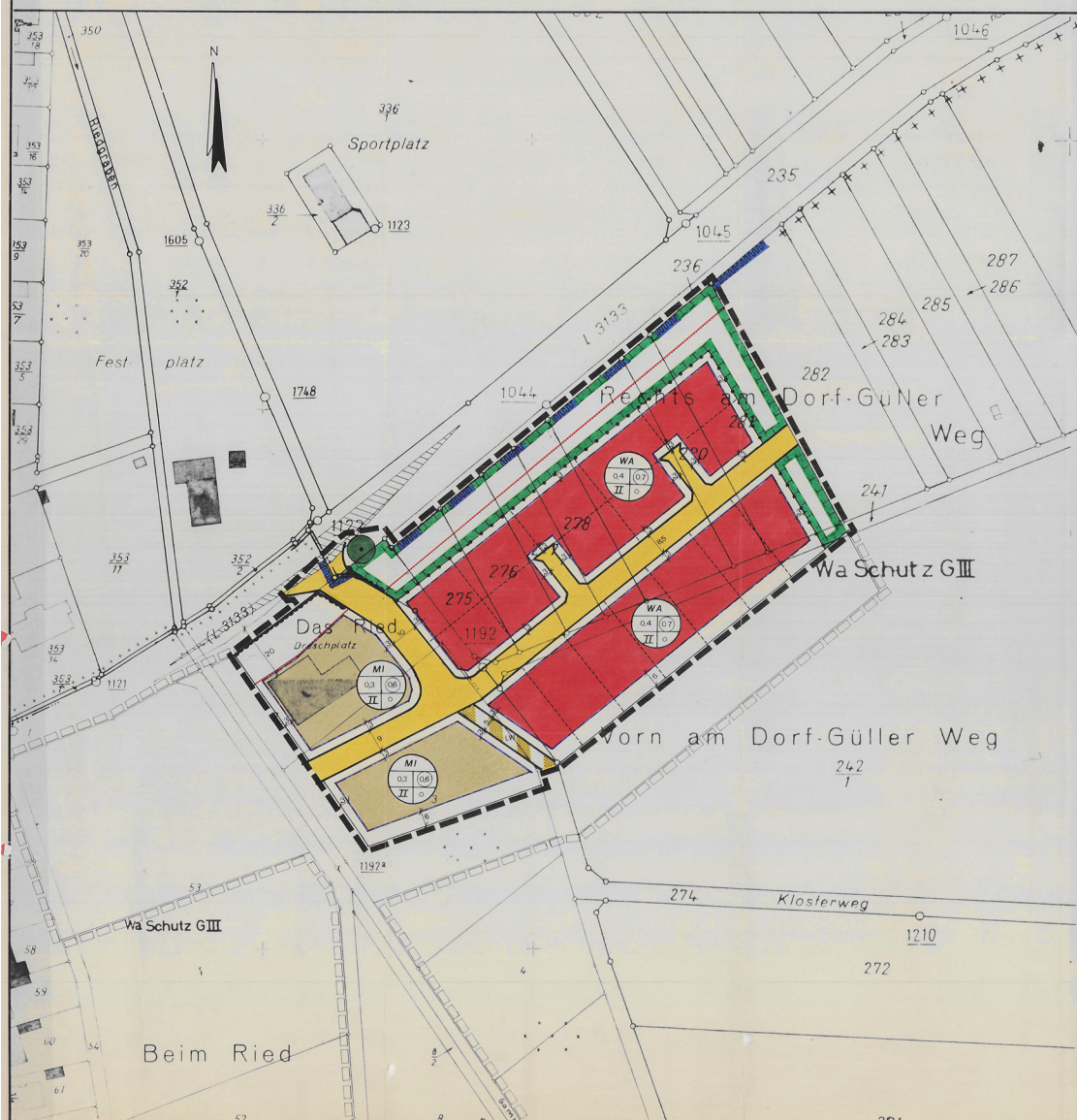


STADT POHLHEIM, STT. HOLZHEIM

1. ÄNDERUNGSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "DORF-GÜLLER-STRASSE"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
 Maßnahmenverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenV) in der Fassung der Neubeschreibung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau- und Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 28.4.1993 (GGBl. I S. 622)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau- und Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (GGBl. I S. 466)
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. 1993, S. 655)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (GGBl. I 1991, S. 58)

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)
- Grundflächenzahl
- Geschoßflächenzahl
- Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Baugrenze, Baugrenzen (§ 9(12) BauGB)
- Baugrenze
- Offene Bauweise
- Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen (§ 9(11) BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- hier: landwirtschaftlicher Weg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- freizuhaltenes Sichtfeld (nachrichtlich): Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung (einschl. Einfriedungen) und Anpflanzungen freizuhalten, die eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, überschreiten.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(12), 25 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (2.3)
- Erhalt von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Von Bebauung freizuhaltenen Bereich (§ 23 HStrG)

Nachrichtliche Übernahmen

- Flächen für die Wasserwirtschaft, hier: Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone

Nachrichtliche Übernahmen

- Räumlicher Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 "Dorf-Güller-Strasse"

Der vorliegende 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan "Dorf-Güller-Strasse" im Stadtteil Holzheim ersetzt mit Erlangung seiner Rechtskraft die für den dargestellten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Datum der Rechtskraft: 12.11.1993) bisher getroffenen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- (1) Gemäß § 9(14) BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 14(1) BauNVO: Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Geräteräumen bis 30 cbm ungebauten Raumes, Gartenteichen, Komposteinrichtungen und Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung nur innerhalb der durch die Baugrenzen definierten Grundstücksgrenzen zulässig.
- (2) Landschaftspflegerische Festsetzungen gem. § 9(1) 20 BauGB und § 9(1)25 BauGB:
 - (2.1) Wirtschaftswege, Geh-, Rad- und Anliegerwege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen sind in wasserundurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfüllgewicht von 24% oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
 - (2.2) Pro 4 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m² große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
 - (2.3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
 - Die Flächen sind durch Heubodensaat oder Sukzession zu extensivem Grünland zu entwickeln. Die Mahd erfolgt 1x jährlich nach dem 15.07.
 - Ergänzend ist eine Reihe Obstbäume bewährter Hochstammsorten im Abstand von jeweils 15 m anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen; Ausfälle sind innerhalb einer Vegetationsperiode nachzupflanzen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.
 - (2.4) Zuordnung gemäß § 8a(1) Satz 4 BNatSchG: Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet, sie dienen dem Ausgleich der durch den Bau der öffentlichen Erschließungsanlagen hervorgerufenen Beeinträchtigungen.

B. Baugordnungsrechtliche Festsetzungen

- (3) Gem. § 9(4) i.V.m. § 87 HBO:
 - (3.1) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 1 HBO:
 - Zur Dacheindeckung sind nicht lasierte Dachziegel in dunklen oder roten Farben oder Schieferendeckungen zu verwenden.
 - Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Firsthöhe von bis zu 3,80 m über oberster Vollgeschosdecke. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO können auch Flachdächer zugelassen werden, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.
 - (3.2) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 3 HBO:
 - Einfriedigungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke, bestehend aus einheimischen standortgerechten Arten oder als naturbelassene senkrechte Holzstaketenzäune zu errichten; seitliche oder rückwärtige Einfriedigungen sind auch aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke zulässig. Die straßenseitige Einfriedigung darf eine Höhe von 0,8 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten, andere Einfriedigungen sind bis zu einer mittleren Höhe von 1,25 m zulässig. Mauerwerk ist grundsätzlich unzulässig, ein Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Unterkante der Einfriedigung muß eingehalten werden.
 - (3.3) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 5 HBO:
 - (3.3.1) Gebäudeaußenseiten, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen geringer als 10% ist, sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen. Außenwände von Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) sind grundsätzlich mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
 - (3.3.2) Mindestens 80% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind grundsätzlich standortgerechte heimische Laubgehölze zu wählen. Arten (Auswahl): *Stieleiche, Spitzahorn, Bergahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Buche, Hainbuche, Hochstammobst bewährter Sorten, Schlehe, Weißdorn, Hundsrösche, Roter Hirteneigeln, Haselnuß, Wolliger Schneeball*.
 - (3.4) Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)1 Nr. 3 HBO:
 - Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

C. Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlage Holzheim. Die Ge- und Verbräue der Musterschutzgebietsverordnung (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen Nr. 27/1985, S. 1231 ff.) sind zu beachten.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschl. gem. § 2(1) BauGB: Der Beschl. zur Aufstellung des Änderungsplans zum Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.06.95 gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 03.07.95 in den *Pohlheimer Nachrichten mit den Amtlichen Bekanntmachungen der Stadtverwaltung*. Siegel der Stadt Pohlheim, den 08.12.95
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am in der Verwaltung in der Zeit vom bis einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Hinweis auf § 2 Abs. 2 BauGB (Maßstab) Siegel der Stadt Pohlheim, den 08.12.95
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2): Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 03.09.95 bis 25.09.95 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 03.09.95 in den *Pohlheimer Nachrichten mit den Amtlichen Bekanntmachungen der Stadtverwaltung*. Siegel der Stadt Pohlheim, den 08.12.95
4. Satzungsbeschl. gem. § 10 BauGB: Der Planentwurf wurde am 24.11.95 als Sitzung beschlossen. Siegel der Stadt Pohlheim, den 08.12.95

5. Inkrafttreten: Der Satzungsbeschl. wurde am 07.12.95 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Gemäß § 2(6) BauGB (Maßnahmen) erlangt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Rechtskraft. Siegel der Stadt Pohlheim, den 08.12.95



Amtliche Bekanntmachungen der Stadt Pohlheim

Inkrafttreten des 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 5 "Dorf-Güller-Strasse" im Stadtteil Holzheim

Da der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 "Dorf-Güller-Strasse" im Stadtteil Holzheim aus dem Flächenutzungsplan entwickelt worden ist und zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes dient, bedarf er gemäß § 2 Abs. 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der ab 1.5.1995 geltenden Fassung keiner Genehmigung bzw. Anzeige.
 Der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 "Dorf-Güller-Strasse" im Stadtteil Holzheim, der von der Stadtverordnetenversammlung am 24.11.1995 als Sitzung beschlossen worden ist, wird gemäß § 12 BauGB hiermit öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 "Dorf-Güller-Strasse" im Stadtteil Holzheim rechtsverbindlich. 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 8.12.1986 (BGBl. I Seite 2253) wird hingewiesen. Danach kann der Entscheidungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in den § 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensmächte eingetretten sind. Er kann die Fähigkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entscheidungspflichtigen beantragt. Ein Erfrähdigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensmächte eingetretten sind, die Fähigkeit des Anspruches herbeigeführt wird.
 Er 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 gemäß § 9 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG unbeschädlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben 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. der Mängel der Abwicklung bekunden soll, ist darzulegen.
 Pohlheim, 7. Dezember 1995
 Der Magistrat der Stadt Pohlheim
 Georg. Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Stadt Pohlheim, Stt. Holzheim
 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5
 "Dorf-Güller-Strasse"
 - Satzung -
 SIEDLUNG * LANDSCHAFT * VERKEHR
 Breiter Weg 114
 35440 Lindlar
 Tel. 06403/9503-0
 Fax: 06403/9503-30
 Datum: 6/95
 zul. überarb.:
 Bearb.: A. B.
 gest.: W.
 9501: R.
 Plangröße (in cm)
 118 x 54
 Maßstab: 1:1.000
 Planungsgruppe
 Prof. Dr. V. Seifert