

# Stadt Pohlheim \* Stadtteil Watzenborn-Steinberg

## Bebauungsplan Nr. 1 „Hohes Triesch“

### Änderungsplan Nr. 6



Gemeinde : Pohlheim  
 Gemarkung : Watzenborn-Steinberg  
 Maßstab : 1 : 1000

Es wird hiermit beschleunigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.  
 Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes legenden Flurstücke stimmt der nachgewiesene Gebäudebestand mit der örtlichen überein.  
 Gelesen, den  
 Der Landrat des Landkreises Giessen  
 Katasteramt  
 Im Auftrag

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)  
 Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB MaßnG) in der Fassung der Bekanntmachung aufgrund des Art. 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Abweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Abweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)  
 Heilsische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. 1993 S. 655), geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

#### Planzeichen

- Planzeichen gemäß der Anlage zur "Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts" (Planzeichenverordnung) vom 19.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Ehemalige Grenze des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
  - Baugrenze
  - Überbaubare Grundstücksflächen
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Art der baulichen Nutzung:
- Mi = Mischgebiet nach § 6 BauNVO
  - Geschöflichezahl (GFZ)
  - Zahl der Vollgeschosse
  - III = 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenflächen
  - Zu erhaltende Bäume und Sträucher
  - Zu pflanzende Bäume und Sträucher
- Katasterzeichen
- Flurstücksgrenze mit Grenzmarke
  - Polygonpunkt mit Nummer
  - Grundstücksnr.
  - Mauer, Zaun

#### Festsetzungen

- Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Hohes Triesch“ (6. Änderungsplan) der Stadt Pohlheim Stadtteil Watzenborn-Steinberg, wird folgendes festgesetzt:
1. **Bauliche Nutzung**
- | Planzgebiet Nr. | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | Grundflächenzahl höchstens (GRZ) | Geschöflichezahl (GFZ) | Bauweise |
|-----------------|---------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------|----------|
| (1)             | Mi                        | III                    | 0,6                              | 1,2                    | offen    |
- Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sind im Rahmen der Bestimmungen des § 6 BauNVO zulässig.
2. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**
- Für die Baugrundstücke ist die Abgrenzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
  - Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen dürfen nur mit wasserdrückeligen Materialien befestigt werden.
3. **Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten.
  - Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhandenen Obstbäume (Junggehölze) sind umzusetzen oder durch Neupflanzungen zu ersetzen.
  - Erlang des Lückebaus ist eine Ergänzungspflanzung mit Erlen (*Alnus glutinosa*) vorzusehen. Diese sind in Bestandslücken in Gruppen zu je 5 Heistern zu pflanzen. Der Abstand der Lücken soll ca. 15 m betragen.
  - Gehölzliste:**  
 Bäume: Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Faldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Steinsiehe (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Espe (*Populus tremula*), Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Harlekuhe (*Cornus betulinus*).
  - Sträucher:** Pfaffenhütchen (*Elaeagnus europaea*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Salweide (*Salix caprea*), Heckenrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hasel (*Corylus avellana*), Hartweige (*Cornus sanguinea*).
4. **Baurechtliche Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB und § 18 HBO**
- Die Höhe des Erdgeschößfußbodens, bezogen auf OK fertige Straße, gemessen im Gebäudemitt, darf das Maß 0,75 m nicht überschreiten.
  - Die Dachhöhe, gemessen von OK oberster Vollgeschößdecke bis OK First, darf höchstens betragen:
    - a) bei 2-geschössiger Bauweise 5,50 m
    - b) bei 3-geschössiger Bauweise 3,50 m
 Ausnahmen für besondere Gestaltungsformen und für Fertighäuser können im Rahmen der Bestimmungen des § 68 HBO (Ausnahmen und Befreiungen) und § 27 HBO (Örtliche Bauvorschriften) zugelassen werden, wenn der Charakter des Baugebietes dadurch nicht beeinträchtigt wird.
  - Massive Einfriedigungen sind in Bodenhöhe mit geeigneten Öffnungen zu versehen, um die natürlichen Windschneide der unter besonderem Schutz stehenden Tierarten zu gewährleisten.
  - Das Niederschlagswasser ist vorrangig als Brauchwasser zu nutzen. Überlaufendes Wasser ist in den Lückebach einzuleiten (HBO § 42(2)).
5. **Nachrichtliche Übernahmen**
- Die aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht gedeckte Löschwassermenge von 1.200 l/min bei 2 bar ist durch Zisternen oder Löschwasserbehälter bereitzustellen.
  - Eine objektbezogene Baugrubensicherung wird dringend empfohlen.

#### Verfahren

- Aufstellungsbeschluss**  
 Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim am **08.09.95** beschlossen worden.  
 Pohlheim, den **24.7.1998**  
 Der Magistrat: **STADT POHLHEIM Der Magistrat** Müller Erster Stadtrat
- Bürgerbeteiligung**  
 Die Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB wurde durchgeführt vom **25.9.95** bis **06.10.95**.  
 Pohlheim, den **24.7.1998**  
 Der Magistrat: **STADT POHLHEIM Der Magistrat** Müller Erster Stadtrat
- Beschluß über Anregungen und Bedenken**  
 Über die während der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange eingegangenen Anregungen und Bedenken hat die Stadtverordnetenversammlung am **29.3.97** beschlossen.  
 Pohlheim, den **24.7.1998**  
 Der Magistrat: **STADT POHLHEIM Der Magistrat** Müller Erster Stadtrat
- Entwurfsbeschluss**  
 Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, ist am **27.3.98** von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.  
 Pohlheim, den **24.7.1998**  
 Der Magistrat: **STADT POHLHEIM Der Magistrat** Müller Erster Stadtrat
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**  
 Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung, ist am **27.3.98** von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.  
 Pohlheim, den **24.7.1998**  
 Der Magistrat: **STADT POHLHEIM Der Magistrat** Müller Erster Stadtrat
- Genehmigungsvermerk**  
 Genehmigt mit Verfügung vom **AZ**  
 Gelesen, den  
 Der Regierungspräsident:
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23. Juli 1998 in den Pohlheimer Nachrichten, Amtliche Bekanntmachungen.**  
**Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 am 24. Juli 1998.**  
 Pohlheim, den 24. Juli 1998  
**STADT POHLHEIM Der Magistrat** Müller Erster Stadtrat



**Amtliche Bekanntmachungen der Stadt Pohlheim**

**Inkrafttreten des 6. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 1 „Hohes Triesch“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Hohes Triesch“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg, der am 27. März 1998 als Satzung beschlossen wurde, tritt am 24. Juli 1998 in Kraft. Die im Plan festgesetzten Festsetzungen sind ab dem 24. Juli 1998 verbindlich. Die im Plan festgesetzten Festsetzungen sind ab dem 24. Juli 1998 verbindlich. Die im Plan festgesetzten Festsetzungen sind ab dem 24. Juli 1998 verbindlich.

Der Magistrat der Stadt Pohlheim Müller Erster Stadtrat

**PROTOKOLLAUSZUG**  
 Sitzung: MAGI 98/046 - 16.04.98

**TOP 06:** Bauleitplanung der Stadt Pohlheim; 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Hohes Triesch“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Der Magistrat beschließt nachfolgenden Teil der Ausfertigungsvorlage: Der 6. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1 „Hohes Triesch“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg ist in der vorliegenden Fassung von der Stadtverordnetenversammlung am 27. März 1998 als Satzung beschlossen worden. Hiermit wird die Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB angeordnet.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig beschlossen

Ne. Datum: Änderungen und Ergänzungen: Anlage / Blatt Nr.:  
 Stadt Pohlheim  
 Bauvorhaben: Bebauungsplan Nr. 1 „Hohes Triesch“  
 Pflanzdarstellung: Änderungsplan Nr. 6  
 Projekt Nr.: 394-B-96  
 Maßstab: 1:1000

Dipl.-Ing. Dietrich Wirt, Beratender Ingenieur B08, Altmeyer Ring 19, 35418 Pohlheim 2 (Gübertsch), Fernruf 0564 72 72  
 Ingenieurbüro für Straßenbau und Wasserwirtschaft **WIRK**  
 Tag / Unterschrift (Gezeichnet): 09.06.98  
 Tag / Unterschrift (Beauftragter):  
 St. Sept. 97, W. Gez. Sept. 97, L. n. Gepr. 93\*1000