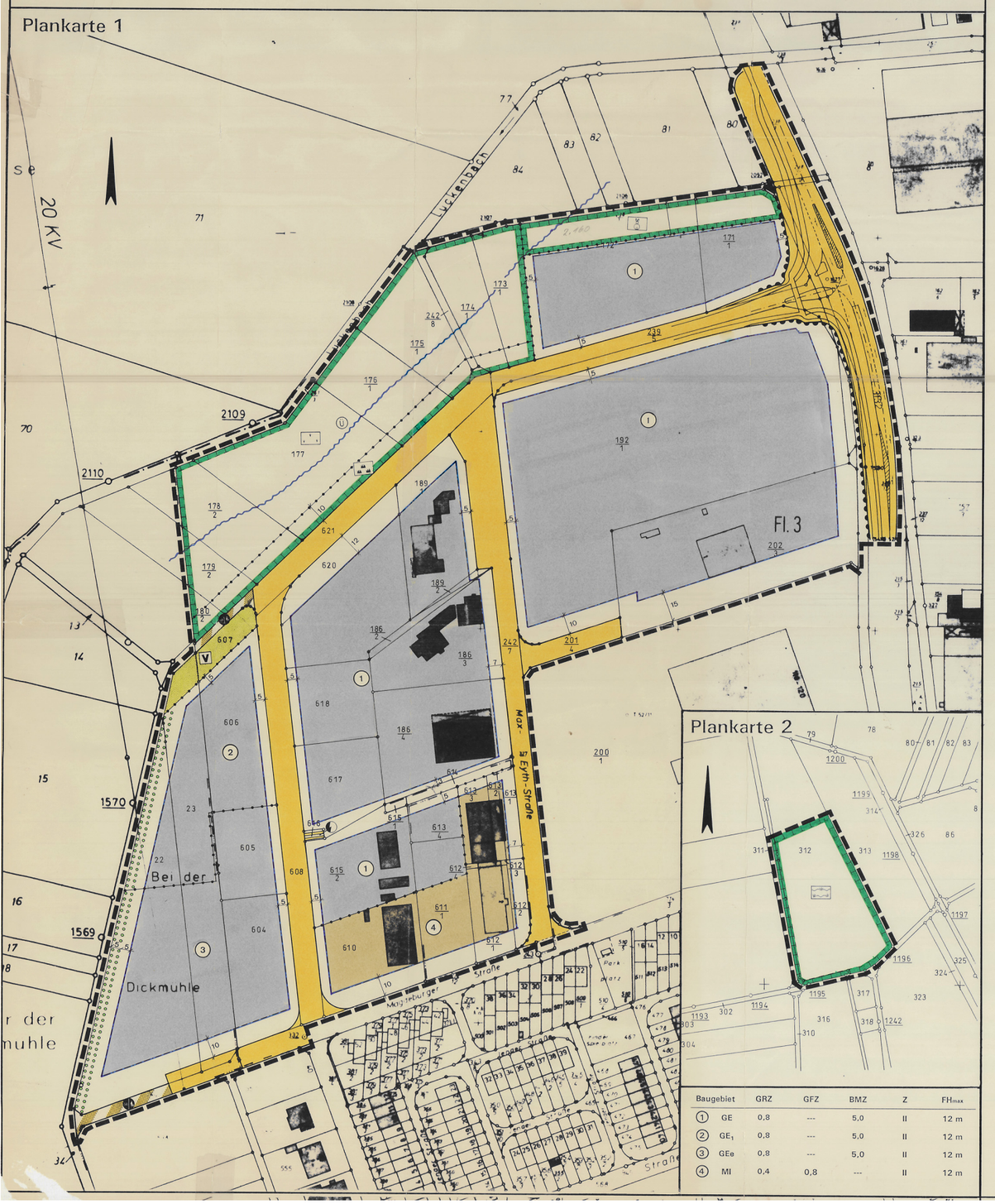
Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg
Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5b
„Gewerbegebiet Gießener Straße“



Baugebiet		GRZ	GFZ	BMZ	Z	FH_{max}
1	GE	0,8	---	5,0	II	12 m
2	GE_1	0,8	---	5,0	II	12 m
3	GEe	0,8	---	5,0	II	12 m
4	MI	0,4	0,8	---	II	12 m

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
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 Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 20.12.1993 (GVBl I 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl I 1991, S. 58)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 3 — Flurnummer
- 2109 — Polygonpunkt
- 23 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

- GE — Gewerbegebiet
- GE_1 — Gewerbegebiet: gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche Zwecke werden nach § 1(6) BauNVO für allgemein zulässig erklärt
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet: gemäß § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, daß nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschoßflächenzahl
- BMZ — Baumassenzahl
- Z — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- $FH_{max.}$ — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

  Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der natürlichen Geländeoberfläche. In dem als GE_1 festgesetzten Gebiet darf die Firsthöhe für Gebäudeteile im Einzelfall maximal 25,5 m betragen

Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- hier: Rad-/Fußweg, wassergebunden befestigt
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1)14 BauGB)

- hier: Zweckbestimmung Elektrizität

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

- V — hier: öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 2.3
- hier: Entwicklungsziel Sukzessionsfläche (Plankarte 1)
- hier: Entwicklungsziel Extensivgrünland (Plankarte 1)
- hier: Entwicklungsziel Laubholzhecke (Plankarte 1)
- hier: Entwicklungsziel Extensivgrünland mit Sukzessionsstreifen (Plankarte 2)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier: Anlage geschlossener Laub-Strauch-Hecken

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

IIc. Nachrichtliche Übernahme

- U — Grenze des Überschwemmungsgebiets des Lückenbaches, veröff. StAnz Nr. 4 vom 23.01.1995, S. 291

III. Textliche Festsetzungen

Die in den vorliegenden Änderungsplan getroffenen Festsetzungen ersetzen mit Erlangung ihrer Rechtskraft die im Bebauungsplan Nr. 5b bisher getroffenen Festsetzungen. Die im übrigen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5b getroffenen Festsetzungen (Rechtskraft durch Bekanntmachung vom 21. April 1988) bleiben von den Änderungen unberührt.

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m § 1(5) BauNVO:
   Reine Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen sind ausgeschlossen. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Betriebsfläche einnimmt.

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

2.1. Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster), soweit nicht Betriebsabläufe andere Befestigungen notwendig machen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.

2.2. Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (3 xv, 14 - 16 cm StU) 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. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.

3. 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.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1)1 Nr. 3 HBO):

1. Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke errichtet werden.
2. Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand vom 15 cm einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1)1 Nr. 5 HBO):

1. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, fremdländische Arten und Züchtungen dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen angepflanzt werden.
2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen werden als Grünflächen angelegt und sind zu mind. 60% mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen; es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m².
3. Die Außenwände von Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen, ebenso mind. 20% der Gebäudeaußenwände in den als GE, GE_1 und GEe festgesetzten Teilen des Plangebiets
4. Fläche und flachgeneigte Dächer sind, vorbehaltlich ihrer statischen Eignung, zu begrünen.

Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2)1 Nr. 3 HBO):

Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

IV. 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.

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Gießen, den
Der Landrat des Landkreises Gießen
Katasteramt
Im Auftrag

V. Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB	24.11.1995
2. Ortsübliche Bekanntmachung	07.12.1995
3. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluß gem. § 3(2) BauGB	13.12.1996
4. Ortsübliche Bekanntmachung	30.01.1997
5. Entwurfsoffenlage	vom 10.02.1997 bis 14.03.1997
6. Satzungsbeschluß	13.05.1997

Pohlheim, den 21. Juli 1997

Siegel der Stadt

Bürgermeister

B. Anzeigevermerk

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 3.11.97
AZ: 34-61.81 d 04/01-
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag

C. Vermerk über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 12 BauGB 20.11.97

Pohlheim, den 20.11.97

Siegel der Stadt

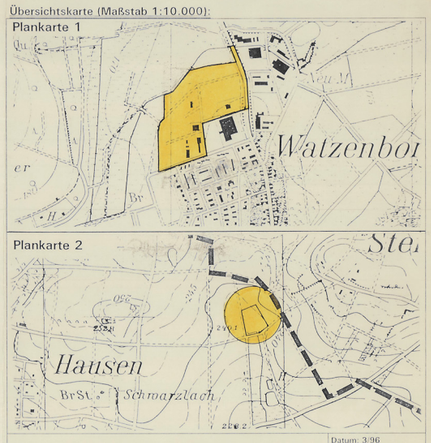
Schäfer
Bürgermeister

Inkrafttreten des 1. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 5b „Gießener Straße“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Die höhere Verwaltungsbehörde – Regierungspräsidium Gießen – hat mit Verfügung vom 3. November 1997, Az.: III 32.2-61 d 04/01 Watzenborn-Steinberg – 4 –, den am 13. August 1997 angezeigten Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5b „Gießener Straße“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg gemäß § 11 Abs. 3 innerhalb der Frist von drei Monaten nach gem. § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) werde keine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, geltend gemacht.
Gemäß § 12 BauGB wird das Anzeigeverfahren (§ 11 Abs. 3 BauGB) hiermit öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird der Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5b „Gießener Straße“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg 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. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) wird hingewiesen. Danach kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die in §§ 39–42 BauGB bezeichneten Vermögenswerte 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 und 2 BauGB bezeichneten Vermögenswerte 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 Verfahren und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres und Mangel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich 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, 20. November 1997 Der Magistrat der Stadt Pohlheim
Schäfer, Bürgermeister

172

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000):



Stadt Pohlheim, Stt. Watzenborn-Steinberg

1. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5b „Gewerbegebiet Gießener Straße“

- Satzung -

Datum: 3/96
zul. überarb.: 4/97
bearbeitet: A. Richter
gezeichnet: I. Wißter
geprüft:
Plangröße (in cm): 112×74
Maßstab: 1:1.000

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114 35440 Linden-Leihgestern
Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30