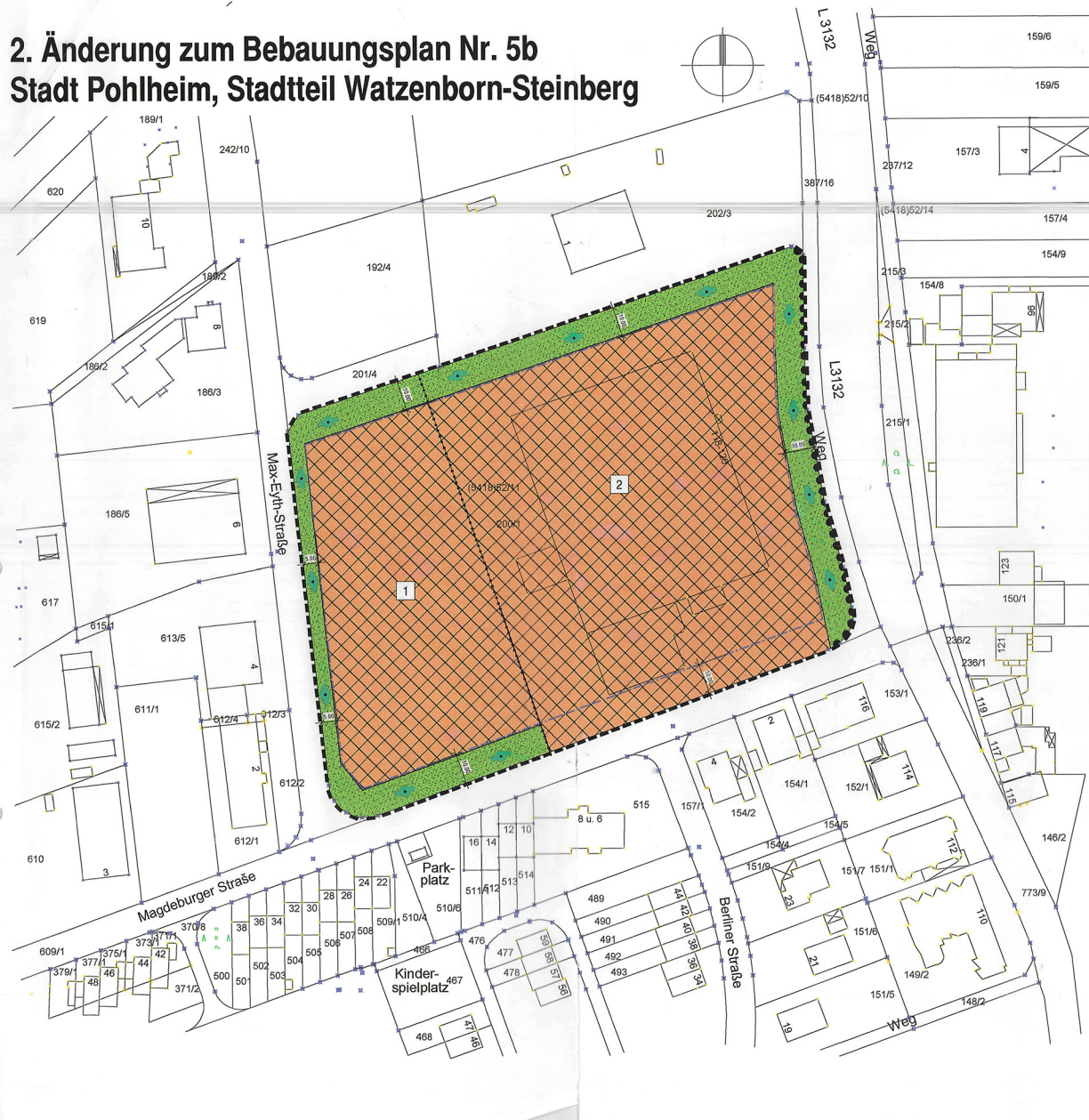


# 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5b Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg



### 1. Planzeichenerklärung

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 6 BauNVO

MI Mischgebiet

#### 1.2 Mass der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl  
0,8 Geschossflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Teilbereich	Art der baulichen Nutzung	GRZ	GFZ	max. Gebäudehöhe	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Wohnheiten je Gebäude
1	MI	0,4	0,8	10,00 m	II	o	max. 4
2	MI	0,6	0,8	10,00 m	II	--	max. 4

\*) bezogen auf die jeweils angrenzende Erschließungsstraße

#### 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) BauGB und §§ 22, 23 BauNVO

o offene Bauweise  
- - - - - Baugrenze

#### 1.4 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 1.5 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünflächen  
● Anpflanzung von Bäumen  
● Anpflanzung von Sträuchern

#### 1.6 Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung  
4 vorhandene Bebauung  
T vorhandene Flurstücksgrenzen- und nummern

**AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN DER STADT POHLHEIM**

**In-Kraft-Treten des 2. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 5 b**

Die 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5b-Gewerbegebiet Gießen Stadtteil im Stadtteil Watzenborn-Steinberg wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 20. April 2004 beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauZB wird der 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5b-Kommunales Gewerbegebiet im Stadtteil Watzenborn-Steinberg mit der Bekanntmachung des Stadtverordnetenrates veröffentlicht. Die 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5b-Kommunales Gewerbegebiet im Stadtteil Watzenborn-Steinberg wird in Nummer 11 bei der Stadtverwaltung Pohlheim, Ludwigstraße 31, 35415 Pohlheim während der allgemeinen Einspruchsfrist im öffentlichen Dienst veröffentlicht und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft gegeben. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauZB vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ier 1998 I S. 137) wird hingewiesen. Danach kann die Einspruchsfrist gegenüber den Behörden verlängert werden, wenn die in § 44 Abs. 3 Satz 1 des BauZB angelegten Fristen durch besondere Umstände verlängert werden können. Es kann die Frist gegenüber dem Bürger verlängert werden, wenn die Fristen durch besondere Umstände verlängert werden können. Die Fristen sind innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauZB bezeichneten Verwaltungsakte erlassen sind, die Fristen des Anspruchs herbeigeführt wird. Es wird ferner auf die Bestände des § 235 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des BauZB hingewiesen. Danach ist ein Verfahren der in § 234 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahren und Formvorschriften nicht anzuwenden, wenn die nach dem BauZB angelegten Fristen und Maßnahmen der Abwägung nicht innerhalb von sechs Jahren seit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gegenüber dem Magistrat der Stadt Pohlheim geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften beim Mangel der Abwägung bekräftigt, ist darzulegen. Pohlheim, 3. Februar 2005 Der Magistrat der Stadt Pohlheim Schäfer, Bürgermeister

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27.8.1997 (BGBl. I S.2141) berichtigt am 16.1.1998 (BGBl. I S.137) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S.134) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S.466).  
Planzeichenerordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)  
Hess. Bauordnung (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (BGBl. I S. 775)

### Hinweis

Der 2. Änderungsplan zum Bebauungsplan 5b ersetzt mit Inkrafttreten die seinen räumlichen Geltungsbereich betreffenden Festsetzungen des mit Verfügung des Regierungspräsidenten in Gießen vom 08.04.1988 genehmigten Bebauungsplanes 5b der Stadt Pohlheim.

### 2.0 Textliche Festsetzungen

#### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und § 1 und § 6 BauNVO

Der Planbereich wird als Mischgebiet ausgewiesen und nach Maß der zulässigen Nutzungen in 2 Teilbereiche gegliedert. In beiden Teilbereichen sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 1.-6. zulässig. Im Gebiet 2 sind gem. § 1 (10) BauNVO nur ausnahmsweise Wohnungen und Wohngebäude mit Zustimmung der Stadt Pohlheim zulässig. Wohngebäude dürfen maximal 4 Wohneinheiten enthalten. Eine gewerbliche Nutzung während der Nachtzeit ist in allen Teilbereichen nicht zulässig. Im Teilbereich 2 kann in begründeten Ausnahmefällen eine Gebäudehöhe bis 12 m zugelassen werden.

#### 2.2 Gemäß § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO:

Untergeordnete Nebenanlagen und Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

#### 2.3 Gemäß § 9 (1) i.V.m. § 29 (3) und § 23 (5) Satz 2 BauNVO:

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude zu ermitteln. Mitzurechnen sind auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Nichtvollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände.

#### 2.4 Landschaftspflegerische und eingriffsmindernde Festsetzungen gem. § 9 (1) 20 BauGB und Festsetzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

2.4.1 Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Ausnahmsweise kann in begründeten Einzelfällen (Betriebsfähigkeit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgewichen werden. Grundstückszufahrten, Lager- und Betriebsflächen dürfen wasserundurchlässig befestigt werden.

2.4.2 In allen Teilbereichen sind mindestens 65% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Grünflächen müssen ca. 30% Baum- und Gehölzpflanzen einschließen (1 Baum entspricht 25qm, 1 Strauch entspricht 3qm). Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Grundstückszufahrten über private Grünflächen sind zulässig.

2.4.3 Die Baugebiete sind im Trennsystem zu entwässern.

2.4.4 Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5b überlagert als Teilbereich den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5b. Die dort festgesetzten überbaubaren Flächen werden nicht erweitert. Eingriffe im Sinne des BNatSchG finden deshalb nicht statt. Im Gegenteil: durch die Umwandlung von GE-Flächen in MI-Flächen wird eine Reduzierung der bestehenden Eingriffsmöglichkeiten erreicht. Deshalb ist eine Ausgleichsdiskussion nicht erforderlich.

### 3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

3.1 Dachgestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO:  
- zulässig sind Dachneigungen von 0 Grad bis 45 Grad  
- zulässig sind Satteldächer, Flach-, Pull- und Sheddächer  
- Extensive Dachbegrünung und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

3.2 Werbeanlagen und Fassadengestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO  
- Die max. Schrifthöhe von Werbeanlagen beträgt 1,5m.  
- Wegweiser sind keine Werbeanlagen und werden von der Vorschrift nicht erfasst.  
- Lichtwerbungen in Form von Blink-, Wechsel- oder Lauflichtern sind unzulässig.

3.3 Einfriedungen und Außenanlagen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO  
- Empfohlen werden Holzstaketenzäune und Hecken. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaexpanshecken und anderen Nadelgehölzen ist nicht zulässig.  
- Einfriedungsmauern dürfen eine Höhe von 0,80m nicht überschreiten.  
- Wertstoff- und Restmüllbehälter sind mit einem festen Sichtschutz aus Holz zu umgeben und mit Laubsträuchern oder Kletterpflanzen einzugrünen.

### Bearbeitung:

Düringer und Partner  
Architekten Stadtplaner  
Meisenerweg 2  
35683 Dillenburg

Telefon 02771-8709-0  
Telefax 02771-8709-99  
E-Mail dueringer-partner@t-online.de  
Internet www.dueringerpartner.de

h		
g		
f		
e	Städter eingereicht, versch. Änder. Planzeichenerkl.- u. Text	C.M. Apr. 04
d	Verschiedene Änderungen in der Planzeichenerklärung und Text	C.M. Jan. 04
c	Verschiedene Änderungen (Planbereich u. Text)	C.M. Juli 02
b	Änderungen textliche Festsetzungen	C.D. Jan. 01
a	Entwurf	C.D. Jan. 01
index		gez datum

## Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

### 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5b

Fläche 2,31 ha M 1:1000 Entwurf

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.03.2001  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 22.03.2001

Der Magistrat der Stadt Pohlheim

Schäfer  
Bürgermeister

1. Offenlage: Planungsbeteiligung  
- Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt in der Zeit vom 02.09.2002 - 04.10.2002  
- Bürgerbeteiligung bekanntgemacht am 02.09.2002  
- Offenlegung bekanntgemacht am 02.09.2002; durchgeführt in der Zeit vom 02.09.2002 - 04.10.2002

Der Magistrat der Stadt Pohlheim

Schäfer  
Bürgermeister

2. Offenlage: Planungsbeteiligung  
- Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt in der Zeit vom 20.02.2004 - 22.03.2004  
- Bürgerbeteiligung bekanntgemacht am 21.02.2004  
- Offenlegung bekanntgemacht am 02.03.2004; durchgeführt in der Zeit vom 20.02.2004 - 22.03.2004

Der Magistrat der Stadt Pohlheim

Schäfer  
Bürgermeister

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.04.2004

Der Magistrat der Stadt Pohlheim

Schäfer  
Bürgermeister

Bekanntmachung am 03.02.2005; rechtskräftig seit 03.02.2005

Der Magistrat der Stadt Pohlheim

Schäfer  
Bürgermeister