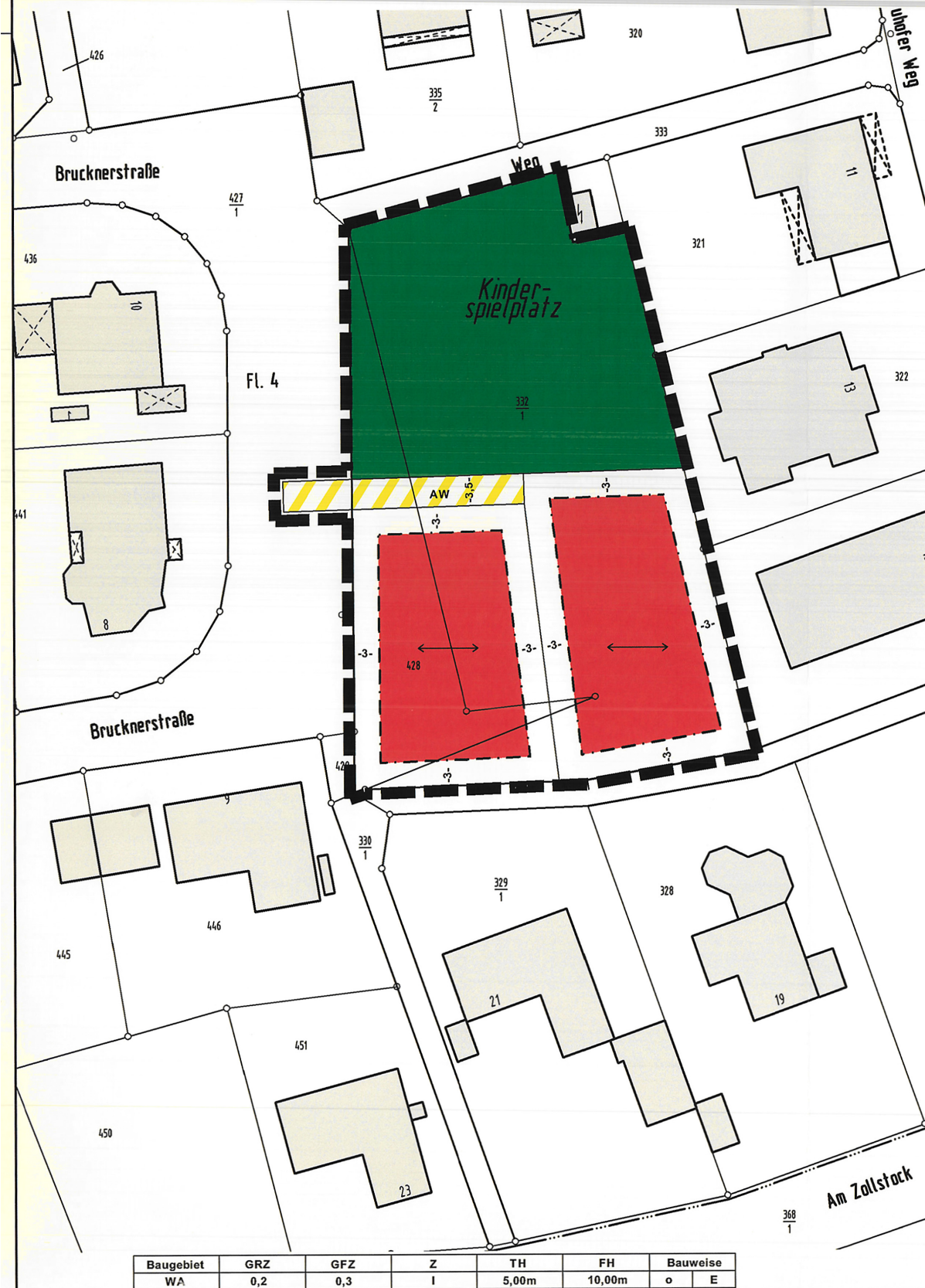


Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Neuhöfer Weg“



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. v. 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 Planzeichenverordnung (PlanV 90) i.d.F. v. 18.12.1990
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.6.2002 (GVBl. I S. 274)

1. Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellung**
- 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 Flurnummer
 - 1.1.3 Polygonpunkt
 - 1.1.4 Flurstücksnummer
 - 1.1.5 Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 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
 - 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 Erdgeschossrohden
 - 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 **E** Nur Einzelhäuser zulässig
 - 1.2.3.3 **- - -** Baugrenze
 - 1.2.3.4 **← →** Firstrichtung
- 1.2.4 Verkehrsflächen**
- 1.2.4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - 1.2.4.1.1 **AW** Verkehrsberuhigter Bereich
- 1.2.5 Grünflächen**
- 1.2.5.1 **■** Spielplatz
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen**
- 1.2.6.1 **■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9(1)6 BauGB: Je Wohngebäude ist max. 1 Wohnung 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.d. HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen.
- 2.3 Gem. § 9(1)20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 2.3.1 Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw. sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %
- 2.4 Gem. § 9(1)25 BauGB: Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen.
- 2.4.1 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 (Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 (1) HBO)
- 3.1.1 Zulässig sind Satteldächer. Die zulässige Dachneigung der Gebäude innerhalb des Baugebietes beträgt 35° bis 42°, bei untergeordneten Nebenanlagen 25° bis 42°. Satz 2 gilt analog für freistehende Einzelgaragen, sofern diese nicht dauerhaft begründet werden.
- 3.1.2 Zulässig zur Dacheindeckung sind nichtglänzende Tonziegel und Dachsteine in Rot-, Braun- und Anthrazitönen. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 3.1.3 Die zulässige Drempehhöhe (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante Boden Vollgeschoss und unterster Punkt der Dachkonstruktion) beträgt max. 1,0 m.
- 3.2 (Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 (1)3 HBO zu Einfriedungen)
- 3.2.1 Zulässig zur Einfriedung sind geschlossene Laubstrauchhecken, naturbelassene Holzzaune, Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder ausdauernden Rank- und Schlingpflanzen.
- 3.2.2 Die Einfriedungen müssen so gestaltet sein, dass die Wanderwege für bodengebundene Lebewesen erhalten bleiben. Der durchgehende Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

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 Gesetzliche Bestimmungen zu Brauchwassernutzung und Versickerung:
- § 42 HBO: Abwasseranlagen
- (2) Zur Sicherung des Wasserhaushaltes 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 Nutzung können abweichende Anforderungen gestellt werden.
- § 51 HWG: Abwasser
- (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.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 24.11.2006 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 5.01.2007 in den „Pohlheimer Nachrichten“
 16. OKT. 2012
 Pohlheim, den _____
 Schäfer
 Bürgermeister
2. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB: der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 05.01.2007 in der Verwaltung in der Zeit vom 08.01.2007 bis 19.01.2007 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
 16. OKT. 2012
 Pohlheim, den _____
 Schäfer
 Bürgermeister
3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 02.04.2012 bis 04.05.2012 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 22.03.2012 in den „Pohlheimer Nachrichten“
 16. OKT. 2012
 Pohlheim, den _____
 Schäfer
 Bürgermeister
4. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 HBO: Der Planentwurf wurde am 12.10.2012 als Satzung beschlossen.
 16. OKT. 2012
 Pohlheim, den _____
 Schäfer
 Bürgermeister
5. Inkrafttreten gem. § 10 BauGB: der Satzungsbeschluss wurde am 22.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
 22. NOV. 2012
 Pohlheim, den _____
 Schäfer
 Bürgermeister

Übersichtskarte aus TK 1:25000 Blatt 5418 Gießen



Stadt Pohlheim, Stt Watzenborn-Steinberg
3. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 8 „Neuhöfer Weg“

Stand: 04/2012

Satzungsplan

Maßstab 1 : 500

Planungsbüro Stehn-Nix, Ludwigstraße 10, 35415 Pohlheim Tel.: 06403 974901, e-Mail Stehn-Nix@gmx.de