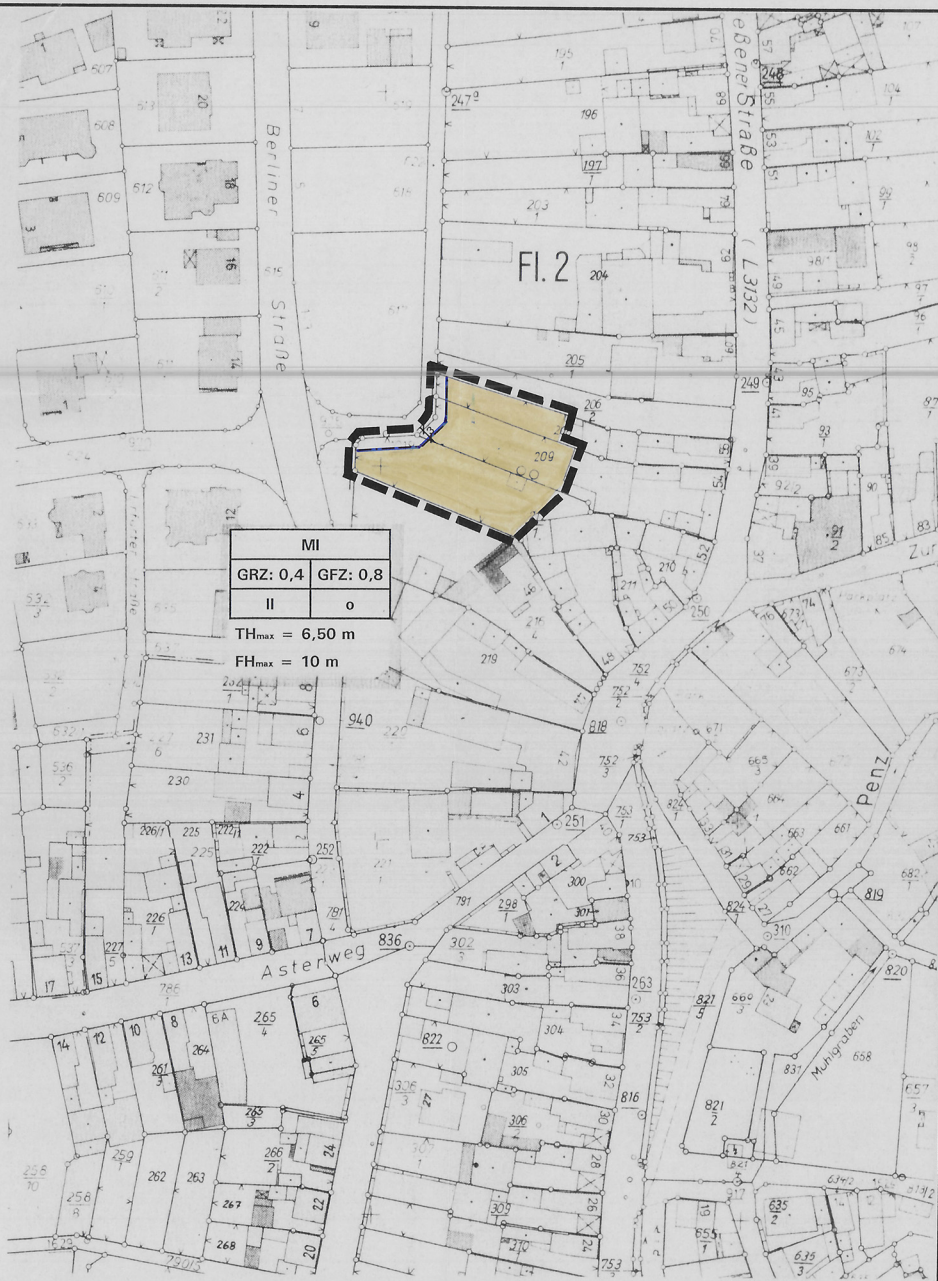


Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Bebauungsplan Nr. 9 „Auf dem Dielchen“ 10. Änderung



Pohlheim
Watzenborn-Steinberg
Umbekanntgeben
Sieben, den 25. 6. 92

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)
 Baumutzungsverordnung (BauMVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), 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. 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
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)	
MI	Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)	
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
Z	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (als Höchstmaß)
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:	
TH _{max}	maximal zulässige Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über der Straßenoberkante
FH _{max}	maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über der Straßenoberkante
Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)	
	Baugrenze
	offene Bauweise
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24% oder Drainagepflaster).

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

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1)1 Nr. 1 HBO):

- Zur Dacheindeckung sind nicht lasierte Dachziegel oder Schieferendeckungen in dunklen oder roten Farbtönen zu verwenden.
- Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50°. Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO können geringere Dachneigungen oder Flachdächer zugelassen werden, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.

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

- Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke oder als naturbelassene Holzzäune (senkrecht geliedert) auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke errichtet werden.
- Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand vom 15 cm einhalten, Mauersockel sind unzulässig; ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).

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

- Mind. 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen; hierbei zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m².
- Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen.
- Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

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.

VI. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	29.10.1999
2. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	29.10.1999
3. Ortsübliche Bekanntmachung	04.11.1999
4. Entwurfsoffenlage	vom 15.11.1999 bis 17.12.1999
5. Satzungsbeschluss	28.01.2000
6. Inkrafttreten	18. Feb. 2000

Pohlheim, den 25. Mai 2000



Siegel der Stadt

Schäfer
Bürgermeister

VII. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000):



Inkrafttreten des 10. Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 9 „Auf dem Dielchen“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Der 10. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 9 „Auf dem Dielchen“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 28. Januar 2000 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der 10. Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 9 „Auf dem Dielchen“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.
 Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Zimmer 11 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 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) wird hingewiesen. Danach kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die in §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs 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 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs 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 Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres und Mangels der Abwägung 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. Mängel der Abwägung bekundet soll, ist darzulegen.
 Pohlheim, 17. Februar 2000 Der Magistrat der Stadt Pohlheim
 Schäfer, Bürgermeister



Stadt Pohlheim, Stt. Watzenborn-Steinberg
 Bebauungsplan Nr. 9
 „Auf dem Dielchen“, 10. Änderung
 - Satzung -

Datum: 10/99
 zul. überarb.:
 bearbeitet: A. Richter
 gezeichnet: I. Wißner
 geprüft:

Plangröße (in cm):
 89 x 49
 Maßstab: 1:1.000

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
 Regionalplanung/Stadtplanung/Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114 35440 Linden-Leihgestern
 Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30 e-mail: Hchris0702@aol.com