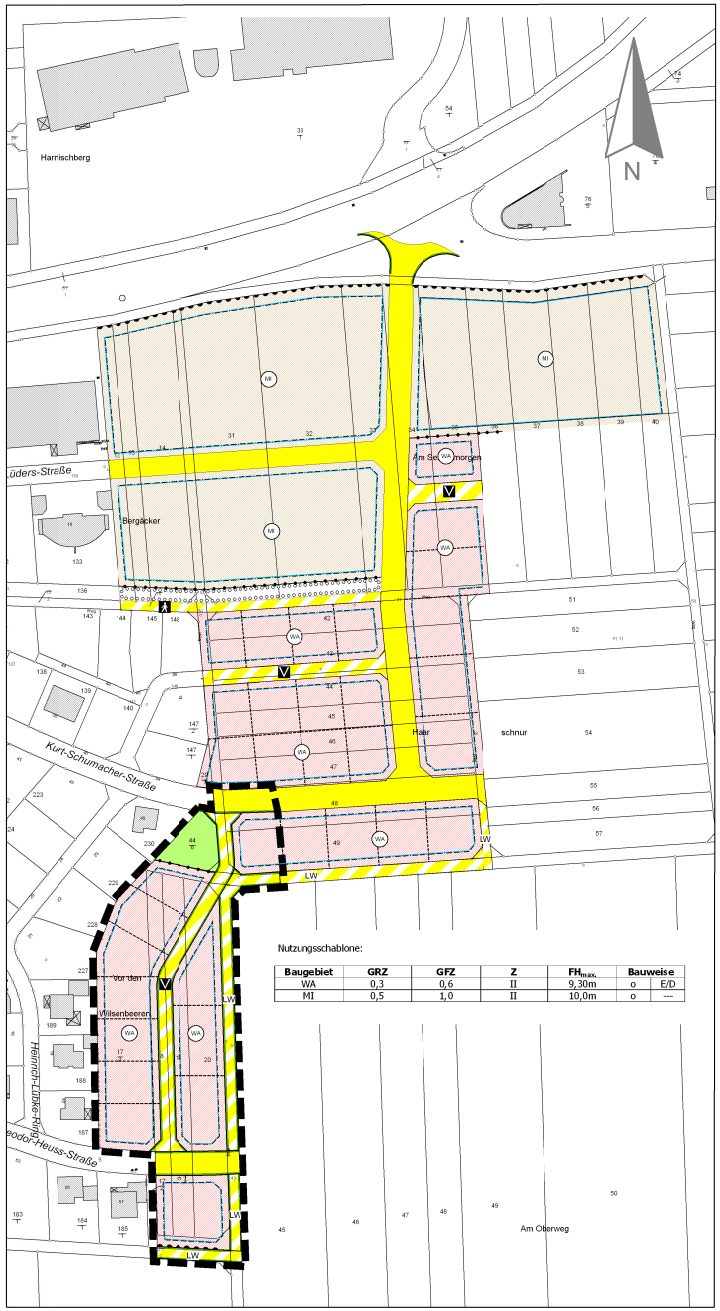
Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg
Bebauungsplan „Oberweg IV", 1. Änderung und Ergänzung



Nutzungsschablone:

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$FH_{max.}$	Bauweise	
WA	0,3	0,6	II	9,30m	o	E/D
MI	0,5	1,0	II	10,0m	o	---

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung:

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
Z	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
FHmax	Firsthöhe, gemessen in m. Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe gilt die Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Als Firsthöhe gilt das Maß von dem unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze
o	offene Bauweise
E/D	Einzel- und Doppelhausbebauung

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
V	Verkehrsberuhigter Ausbau
	Fußweg
LW	Landwirtschaftsweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Private Grünfläche

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend der Empfehlungen des Umweltberichts

Sonstige Planzeichen

	Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Änderungs- und Ergänzungsbereichs

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteilen gilt: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 In den als Mischgebiet festgesetzten Plangebietsteilen gilt: Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein und nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe gilt die Straßenoberkante, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

2.2 Als Firsthöhe gilt das Maß von dem unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Festgesetzt ist die offene Bauweise, die Gebäude werden als Einzelhäuser zzw. Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Mindestabstand zur erschließenden Verkehrsfläche beträgt 3m.

4.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude 3 Wohnungen, in Doppelhäusern 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

6. Führung von Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

7 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Im Bereich der privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen wie z. B. Gartenhütten, Aufschüttungen, Oberflächenbefestigungen, Terrassen, Zäune zulässig.

8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

8.1 Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen sind in wasserdurchlässigen Bauweisen z.B. mit weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Kies zu befestigen.

8.2 Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche werden straßenbegleitende Baumpflanzungen vorgesehen. In den Baumscheiber sollen Solitärbäume 14-16 StU, 3xv, 2,20 m Astaustrieb vorgesehen werden. Vorzugsweise rotblühender Weißdorn, Rotbuche (Fagus sylvatica purpurea) oder Roteiche. Die Baumscheiben können auch mit einer wasserdurchlässigen Steinschüttung abgedeckt werden.

8.3 Die Hausgärten werden als strukturreiche Hausgärten angelegt. Mindestens 20 % der Freiflächen sind mit heimischen Sträuchern und hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Die Einfriedungen erhalten eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm. Natursteinmauern oder Mauern mit Natursteinoptik sind zulässig, dürfen aber nur maximal 50 der Einfriedung ausmachen. Durchlässe für Tierwanderungen sind vorzuhalten.

8.4 Die im Rahmen des Bebauungsplans zu erbringende Kompensation von 60.552 Öko-Punkten gem. Kompensationsverordnung vom 12.11.2010 und deren Zuordnung erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Stadt Pohlheim und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen.
Auf Grundlage des Ausgleichsflächenkonzepts der Stadt Pohlheim werden dem Bauvorhaben folgende Kompensationsflächen zugeordnet:
- Gemarkung Garbenteich, Flur 7, Flurstück 16/8, „Silberwiesenberg": Entwicklung eines Halbtrockenrasens durch Entbuschung

9 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB notwendigen Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind von den Anliegern auf ihren Grundstücken anzulegen und zu gestalten, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind und nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen hergestellt werden können.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und rationeller Umgang mit Energie (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
   - Zulässig sind alle Dachformen mit einer Neigung von mindestens 25° sowie Tonnendächer. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ist eine geringere Dachneigung zulässig.
   - Die Dacheindeckung ist in den Farbtönen dunkelrot, dunkelbraun oder anthrazit/schwarz auszuführen. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

2. Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
   - In den als WA festgesetzten Plangebietsteilen sind straßenseitig Laubhecken und Einfriedungen aus Holz und Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig. Mauern sowie Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

3. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
   - Abfallbehälter und Mülltonnen sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 55 Abs. 2 WHG

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Für Benutzungen nach § 9 WHG ist eine wasserrechtliche Zulassung zu beantragen.

IV. Hinweise

1. Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
2. Werden Verlegungen von Telekommunikationsanlagen erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit der Telekom Netzproduktion abzustimmen.
3. Bei der Trassenplanung für Ver- und Entsorgungsanlagen ist nach DIN 1998 zu verfahren.
4. Sind im Zuge der Baumaßnahmen Versorgungsanlagen zu sichern, zu versetzen oder umzulegen, ist eine frühzeitige Verbindungsaufnahme mit dem Versorgungsträger erforderlich, um entsprechende Planungen und Kostenregelungen durchführen zu können.
5. Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Pohlheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Braunkohle nachgewiesen wurde. Bergbau ist nach den Unterlagen des RP Gießen, Abt. Bergaufsicht, nicht betrieben worden.
7. Löschwasserversorgung: Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ist ein Löschwasserbedarf von 1.600l/min und im Mischgebiet von 1.600l/min erforderlich. Bei maximaler Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mindestens 1,5 bar betragen und mind. 2 Std. vorgehalten werden. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Kann diese Löschwassermenge nicht vom öffentlichen Netz erbracht werden, ist der Wasservorrat durch Zisternen oder einen Löschwasserteich sicherzustellen.
8. Zufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t befahren werden können. Auf die DIN 14090 wird verwiesen.
9. Für Benutzungen nach § 9 WHG (Versickerung ins Grundwasser, Einleitung in Oberflächengewässer) sind wasserrechtliche Zulassungen zu beantragen.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	03.05.2010
2. Entwurfs - und Offenlegungsbeschluss	15.12.2011
3. Bekanntmachung	09.02.2012
4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	20.02.2012-23.03.2012
5. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB	23.02.2012-23.03.2012
5. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB	27.04.2012

Pohlheim, den Siegel der Stadt

Bürgermeister

VI. Inkrafttreten

- Der Bebauungsplan Nr. 11.4 „Oberweg IV", 1. Änderung und Ergänzung in Watzenborn-Steinberg, bestehend aus der Planzeichnung und textliche Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Pohlheim, den 17.08.2017 Siegel der Stadt

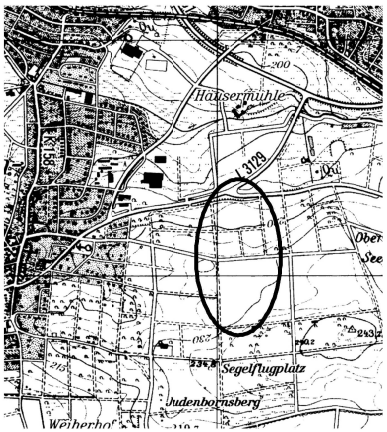
Bürgermeister

- Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 31.08.2017

Pohlheim, den 07.09.2017 Siegel der Stadt

Bürgermeister

VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Bebauungspan Nr. 11.4 „Oberweg IV", 1. Änderung und Ergänzung

- Satzung -

Datum:	03 / 2012
zul. überarb.:	
Bearbeiter:	H. Christophel J. Benavides
digit. bearb.:	J. Benavides
in:	PolyGIS 8.5.1
Plangröße (in cm)	87x 68
Maßstab	1 : 1.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden – Leihgestern
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 0640/9503-30 e-Mail: hendrik.christophel@seifert-plan.de