Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg
Bebauungsplan Nr. 11 „Oberweg“

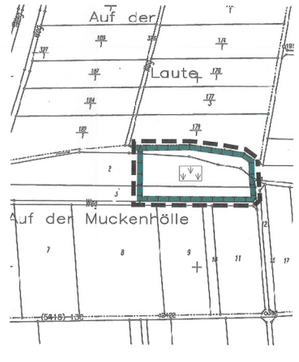
Plankarte 1

M= 1:1000

Baugebiet		GRZ	GFZ	Z	$SO_{max.}$	$FH_{max.}$		Bauweise
1	WA	0,3	0,6	II	0,80 m	9,30 m	a	E/D
2	WA	0,3	0,6	II	0,30 m	10,50 m	a	E/D
3	WA	0,3	0,6	II	0,30 m	10,50 m	a	E/D

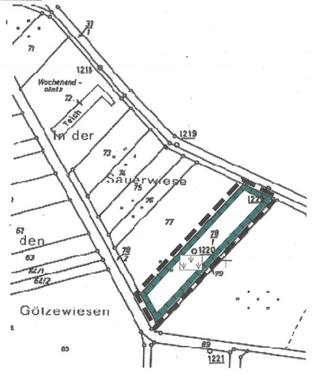
Plankarte 2

M= 1:2000



Plankarte 3

M= 1:2000



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) **i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)**
Baunutzungsverordnung (BauNVO) **i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt 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)**
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) **i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl I 1991, S. 58)**
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) **i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)**
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) **i.d.F.v. 16.04.1996 (GVBl I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)**
Hessisches Wassergesetz (HWG) **i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 324)**
Hessische Bauordnung (HBO) **i.d.F.v. 18.06.2002 (GVBl I 274)**

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
Fl.12	Flurnummer
	Polygonpunkt
48	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet

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

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
II	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
$SO_{max.}$	Maximal zulässige Sockelhöhe, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 1.
$FH_{max.}$	Maximal zulässige Firsthöhe, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 1.

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze
a	Abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 20 m bzw. 10 m je Doppelhaushälfte (ohne angebaute Garagen) nicht überschreiten darf
E/D	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigter Bereich
AW	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Anliegerweg
R	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Rad-/Fußweg
EW	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Erschließungsweg
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)

V	Hier: öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 5.3
	Hier: Entwicklungsziel krautreiches Extensivgrünland (Plankarten 2 und 3)

Sonstige Planzeichen

	Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
	Grenze unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

IIc. Nachrichtliche Übernahme/Kennzeichnung

	Leitung 4.18 des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. **Gem. § 9(1)1 BauGB:**
   Für die maximal zulässigen Gebäudehöhen ($SO_{max.}$, $FH_{max.}$) gelten folgende Bezugspunkte:
   Baugebiet 1: Straßenoberkante (fertige Decke), gemessen an der Grundstücksmitte
   Baugebiet 2: Höchster Geländeanschnitt (Schnittpunkt aufsteigendes Mauerwerk – vorhandenes Gelände)
   Baugebiet 3: Straßenoberkante (fertige Decke), gemessen an der Grundstücksmitte
2. **Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 31(1) BauGB:**
   Für freiberuflich Tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Gebäude ausnahmsweise zulässig.
3. **Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:**
   Die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. **Gemäß § 9(1)6 BauGB:**
   Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen, in Doppelhäusern 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte, zulässig.
5. **Grünflächen gem. § 9(1)15 BauGB:**
   Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ ist pro 15 m Länge ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:**

6.1 **Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24%).**

6.2 **Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind pro 50 m Straßenlänge mindestens 2 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.**

6.3 **Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung des Entwicklungszieles (vgl. zeichnerische Festsetzung unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.**

7. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:**

7.1 **Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.**

8. **Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB:**
   Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

§ 1: **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
1. **Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 1,30 m.**
2. **Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 20° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt oder als Balkon/Terrasse werden.**
3. **Zur Dacheindeckung sind ausschließlich kleinmaßstäbliche, nicht glänzende Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, braun, rot) zulässig.**

§ 2: **Gestaltung von Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**
1. **Straßenseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m zulässig.**
2. **Für Einfriedungen sind folgende Formen zulässig:**
   - **geschlossene Laubstrauchhecken,**
   - **naturbelassene Holzzäune,**
   - **Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen,**
   - **Mauern aus Natursteinen mit einer Maximalhöhe von 0,80 m.**
3. **Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundenen Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung, Mauerzwischenräume von mindestens 30 cm Breite. 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. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**
1. **Fenster- und türlose Fassaden sowie Garagen (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.**
2. **Flache und flachgeneigte Dächer (bis 15°) sind zu begrünen, ausgenommen sind Dächer von Garagen die als Balkon/Terrasse genutzt werden.**
3. **Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.**
4. **Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 3 m². Die gemäß Ziffer 6.1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume können angerechnet werden.**

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 Abs. 3 HWG)

Dachflächenwasser ist aufzufangen und 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.

V. Verfahrensvermerke

1.: Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB		02.03.2001
2.: Ortsübliche Bekanntmachung		22.03.2001
3.: Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 26.03.2001 bis	06.04.2001
4.: 1. Offenlage		
a) Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB		25.01.2002
b) Ortsübliche Bekanntmachung		14.03.2002
c) Entwurfsoffenlage	vom 25.03.2002 bis	26.04.2002
5.: 2. Offenlage		
a) Ortsübliche Bekanntmachung		16.05.2002
b) Entwurfsoffenlage	vom 24.05.2002 bis	07.06.2002
6.: 3. Offenlage		
a) Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB		28.08.2002
b) Ortsübliche Bekanntmachung		05.09.2002
c) Entwurfsoffenlage	vom 13.09.2002 bis	27.09.2002
6. Satzungsbeschluss		27.09.2002

Pohlheim, den 17. Okt. 2002 — Siegel der Stadt

Schäfer
Bürgermeister

In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 11 «Oberweg» im Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Der Bebauungsplan Nr. 11 «Oberweg» im Stadtteil Watzenborn-Steinberg wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 27. 9. 2002 gemäß § 10 beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 11 «Oberweg» im Stadtteil Watzenborn-Steinberg mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtsverbindlich.

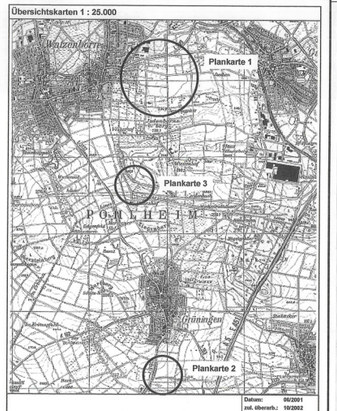
Der rechtskräftige Bebauungsplan ' ' wird in Zimmer 11 bei der Stadtverwaltung Pohlheim, Lonystraße 31, 35415 Pohlheim während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht niedergelegt und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft gegeben.

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 Anspruches durch schriftliche Anmeldung bei der Gemeinde beschleunigen. Der schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn er nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetre- n sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Es wird ferner auf die Beschränkungen des § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB hingewiesen. Danach ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 1 Jahre seit Mängel der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gegenüber dem Magistrat der Stadt Pohlheim geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften be- Mängel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Pohlheim, 24. Oktober 2002. Der Magistrat der Stadt Pohlheim
Schäfer Bürgermeister

Übersichtskarten 1 : 25.000



Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Bebauungsplan Nr. 11 „Oberweg“

- Satzung -

Datum:	05/2001
zul. überarb.:	10/2002
Bearbeiter:	A. Richter
digit. Bearb.:	I. Lieberz
lic	PolyGIS 8,1
Plangröße (in cm)	140 x 88
Maßstab	siehe Plankarten

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden – Leihgestern
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGRichter@aol.com