



**RECHTSGRUNDLAGEN**  
Das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanVO) und die Hess. Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

**1. PLANZEICHENERKLÄRUNG**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(MI) Mischgebiet

**1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
II Zahl der Vollgeschosse zwingend

**1.3 BAUWEISE, BAUGRENZE**

b Abweichende Bauweise gemäß Festsetzung  
g Geschlossene Bauweise

Baulinie  
Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen

**1.4 VERKEHRSFLÄCHEN**

Öffentliche Verkehrsfläche  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Zufahrtsbereich

**1.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste  
Anzupflanzende Bäume gem. Pflanzliste

**1.6 SONSTIGE PLANZEICHEN**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Verbindliche Hauptfrischtrichtung  
GSt/TGa Gemeinschaftsstellplätze/ Tiefgarage

**2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUG U. BAUNVO**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**2.1 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (7) BauNVO**

2.1.1 Im Mischgebiet mit der Kennziffer 2 (MI2) sind im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Ausnahmsweise können auch Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke zugelassen werden.

2.1.2 Im Mischgebiet (MI1+2) sind oberhalb des 1. Vollgeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig.

**2.2 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO**

2.2.1 Im Mischgebiet mit der Kennziffer 1 (MI1) sind im 1. Obergeschoss u. Dachgeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig. Im Erdgeschoss sind neben Wohnungen auch Büro- und Praxisräume zulässig.

**2.3 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO**

2.3.1 Im Mischgebiet (MI1) u. (MI2) sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:  
1. sonstige Gewerbebetriebe  
2. Anlagen für sportliche Zwecke  
3. Gartenbaubetriebe  
4. Tankstellen  
5. Vergnügungstätten.

**2.4 Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit den §§ 22 (4) und 23 (2) BauNVO**

2.4.1 Im Mischgebiet (MI1) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für die abweichende Bauweise gilt folgende Festsetzung: Bei der Errichtung von Gebäuden ist seitlich eine einseitige Grenzbebauung zulässig.

2.4.2 Entlang der Giessener Straße und Wilhelmstraße sind Baulinien festgesetzt, auf denen die wesentlichen Gebäudeteile zu errichten sind. Durch die Errichtung von Arkaden können Erdgeschosse sowie ferner untergeordnete Gebäudeteile um max. 2,0 m von der Baulinie zurückgesetzt werden.

2.4.3 Entlang des öffentlichen Straßenraumes überwiegt die giebelständige Gebäudestellung. Die Hauptfrischtrichtung der straßenseitigen Gebäude wird daher senkrecht zum jeweiligen Straßenraum in der Planzeichnung festgesetzt.

**2.5 Gem. § 9 (4) in Verbindung mit § 87 (2) u. (4) HBO**

2.5.1 Dachflächenwasser ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Pro 25m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche muss das Fassungsvermögen der Zisterne 1m<sup>3</sup> betragen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 5m<sup>3</sup> betragen. Überschüssiges Wasser ist mit einem Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen.

**2.6 Gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB**

2.6.1 Hof- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weißes Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

2.6.2 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nicht zulässig.

2.6.3 Geeignete Gebäudeaußenfassaden sind mit Kletterpflanzen gem. Pflanzliste oder Spalierobst zu begrünen. Bei Nebengebäuden und Garagen ist bei Flachdächern und flach geneigten Dächern unter 20° Dachneigung eine Dachbegrünung vorzusehen.

2.6.4 Pkw-Stellplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro fünf Stellplätze zu bepflanzen. Sie sind wasserundurchlässig auszubauen. Diese Stellplatzflächen sind entlang der nicht von Gebäuden begrenzten Seiten mit Gehölzen als Sichtschutz zu bepflanzen.

**2.7 Gem. § 18 BauNVO**

2.7.1 Die talseitige Außenwandhöhe darf max. 6,50m und die Firsthöhe max. 12,00m betragen, bei den rückwärtigen Gebäuden gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt, entlang der Giessener- bzw. Wilhelmstraße von der Oberkante Bordstein bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/ Oberkante Dacheindeckung bzw. Oberkante First.

**3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 87 HBO**

**3.1 Dächer**

3.1.1 Als Dachfarbe sind ausschließlich die Farben rot, braun und anthrazit zulässig. Die Dacheindeckung ist in nichtglänzendem oder nichtreflektierendem Material vorzunehmen.

3.1.2 Als Dachformen werden ausschließlich Sattel- und gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen.

3.1.3 Die zulässige Dachneigung beträgt 35° bis 50°.

3.1.4 Bei den Gebäuden entlang der Giessener Str. und Wilhelmstr. sind Dacheinschnitte und liegende Dachfenster, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus eingesehen werden können, unzulässig.

3.1.5 Gauben können bis zu einer maximalen Breite von 1,50m eingebaut werden. Zwischen den einzelnen Gauben und von der Schnittlinie der Giebelwand mit der Dachhaut des Gebäudes muss ein Mindestabstand von einer Gaubenbreite eingehalten werden. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50% der Traufhöhe des Daches beanspruchen.

**3.2 Abstandsflächen**

3.2.1 Um die historische Bedeutung und die sonstige erhaltenswerte Eigenart des historischen Ortskerns von Watzenborn-Steinberg zu wahren, können im Geltungsbereich dieser Satzung die im § 6 der HBO geregelten Abstandsflächen unterschritten werden, höchstens jedoch um 1/3.

**3.3 Fassadengestaltung**

3.3.1 Die straßenseitige Breite einer Neubaufassade darf durchgehend maximal 8 m betragen. Nach diesem Maß ist die Fassade in einzelne Fassadenabschnitte zu gliedern oder in einzelne Baukörper zu unterbrechen. Die gliedernden Einschnitte müssen mindestens 1m Tiefe und mindestens 5m Breite aufweisen. Die durch die Fassadenabschnitte gebildete Gliederungslinie muss senkrecht über alle Geschosse durchgehen.

3.3.2 Balkone und Loggien sind an Gebäudeseiten, die den öffentlichen Straßenraum begrenzen, nicht zulässig.

3.3.3 Fenster und Türen sind ausschließlich im rechteckig stehenden Format auszubilden.

**3.4 Material und Farbe**

3.4.1 Verkleidungen mit Fliesen, Eternitplatten oder Kunststoffpaneelen sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen oder mit ortstypischen Materialien (Holz, Naturschiefer) zu verkleiden.

3.4.2 Beim Anstrich sind keine grellen bzw. leuchtende Farben zu verwenden. Es sind ausschließlich gedeckte Farbtöne zulässig.

**3.5 Außenwerbung**

3.5.1 Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Werbeanlagen mit wechselnden und bewegtem Licht, Werbefahrten, bewegliche Schauländer sowie Großtafelwerbung sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind unzulässig oberhalb der Fensterbanklinie des ersten Obergeschosses.

**4. HINWEISE**

4.1 Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

4.2 Sollen auf dem Grundstück mit der Parzellennummer 327/1 im Zusammenhang mit Bauvorhaben Erdarbeiten durchgeführt werden, ist vor Baubeginn als Ergänzung zum Bauantrag ein archaisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vorzulegen. Die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

4.3 Solaranlagen sind zulässig.

**5. PFLANZLISTE FÜR ÜBERWIEGEND ANZUPFLANZENDE BÄUME UND STRÄUCHER**

5.1 Hochstämmige, heimische Obstbäume

- Äpfel:  
Roter von Boskopp  
Danziger Kantapfel  
Jakob Lebel  
Freiherr v. Berlepsch, rot  
Gelber Edelapfel  
Gloster  
Ontario  
Winterambour  
Schöne aus Nordhausen  
Winterzitroneapfel  
Bismarckapfel  
Bohnapfel  
Brettacher  
Gewürzloiken (Renette)  
Stemrenette  
Bittenfelder Sämling  
Blenheimer  
Brauner Malatapfel  
Ludwigs Frühe  
Gelber Richard  
Herrenapfel  
Kaiser Wilhelm
- Birnen:  
Clapps Liebling  
Gute Graue  
Alexander Lucas  
Gute Luise  
Nordhäuser Winterforelle  
Graue Jagdbirne  
Grüne Jagdbirne  
Pastorenbirne  
Obersterr. Weinbirne  
Schweizer Wasserbirne
- Pflaumen/Zwetschgen:  
Lützelbacher  
Bühlers Frühzwetschge  
Ortenauer Hauszwetschge  
Wangenheims Frühzwetschge
- Kirschen:  
Dicker vom Hunsrück  
Hedelfingers Frühe  
Schmalfelds Schwarze  
Dönnisens Gelbe

- Lohrer Rambour (Schweikheimer Rambour)  
Muskatrenette  
Orleans Renette  
Rheinischer Bohnapfel  
Schafsnase

- Vogelkirsche, hell  
Vogelkirsche, dunkel  
Große schwarze Knorpelkirsche  
Büttner's Rote Knorpelkirsche  
Schneider's Frühe  
Schneider's späte Knorpel  
Große Prinzessin

**Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 "Obere Wilhelmstraße/Obere Gießener Straße" im Stadtteil Watzenborn-Steinberg**

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Obere Wilhelmstraße/Obere Gießener Straße" im Stadtteil Watzenborn-Steinberg wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 26. April 2002 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 12 "Obere Wilhelmstraße/Obere Gießener Straße" 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) wird hingewiesen. Danach kann der Entscheidungsberechtigte Entscheidungen vernachlässigt eingetretten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs schriftlich bei der Entscheidungsbefugten, dass er die Leistung der Entscheidungsbefugten beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 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 BauGB hingewiesen. Danach ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeschädlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres und Meingel der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gegenüber dem Magistrat der Stadt Pohlheim geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften begründet, ist der Abwägung beizulegen, ist darzulegen.

Der Magistrat der Stadt Pohlheim  
Schäfer, Bürgermeister

**5.2 Bäume:**

- Acer pseudoplatanus  
Acer platanoides  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Fraxinus excelsior  
Juglans regia  
Prunus avium  
Prunus robur  
Sorbus aucuparia  
Sorbus domestica  
Salix caprea  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllo  
Ulmus carpinifolia  
Ulmus glabra

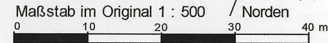
**5.3 Sträucher:**

- Acer campestre  
Berberis vulgaris  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Crataegus oxyacantha  
Euonymus europaeus  
Lonicera xylosteum  
Mespilus germanica  
Prunus spinosa  
Rosa canina

- Rhamnus frangula  
Rubus spec.  
Salix purpurea  
Salix viminalis  
Sambucus nigra  
Viburnum opulus

**5.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung**

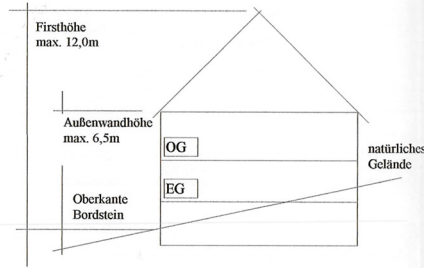
- Clematis vitalba  
Fiedera helix  
Humulus lupulus  
Lonicera caprifolium  
Parthenocissus tric. "Veitchii"  
Parthenocissus quinquefolia  
Vitis vinifera  
Spalierobst
- Waldrebe  
- Efeu  
- Hopfen  
- Jelängerjeliieber  
- Wilder Wein  
- Selbstkletternder Wein  
- Weinrebe



**Nachrichtlich (Darstellung unverbindlich)**



**Übersichtskarte, unmaßstäblich**



**STADT POHLHEIM  
STADTTEIL WATZENBORN-STEINBERG  
Bebauungsplan Nr.12"Obere Wilhelmstraße / Obere Gießener Straße"**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Aufstellung des Plans durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am: 24.01.1997

Schäfer  
Bürgermeister

**BÜRGERBETEILIGUNG**

Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Auslegung  
vom 10.02.1997 bis 14.03.1997

**OFFENLEGUNG**

öffentlich ausgelegt:  
vom 01.02.2002 bis 04.03.2002

Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptatzung vollendet: 24.01.2002

Schäfer  
Bürgermeister

**BESCHLUSS**

Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am: 26.04.2002

Schäfer  
Bürgermeister  
24. Mai 2002

**AMTLICHE BEKANNTMACHUNG**

henkel + bellach  
Stadt- und Landschaftsplanung

Am Wingert 21 • 35435 Wettenberg  
Tel.: 0641 / 8778 204 • Fax: 0641 / 8778 331  
henkel-bellach@t-online.de

Bearbeitung: Henkel  
Isik

Planungsstand: Januar 2002, Juni 2002