

Stadt Pohlheim, Stt. Watzenborn-Steinberg

Bebauungsplan Nr. 16.1 „Am Gehren“



Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskataster übereinstimmen.
Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke stimmt der nachgewiesene Gebäudebestand mit der örtlichkeit überein.
Geßlen, den 1. 6. 94
Der Landrat des Landkreises Geßlen
Katasteramt
i. d. Bes. *[Signature]*

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2273), zul. geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486)
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neukanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889), zul. geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134), 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. 463)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)
Planzuchtverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Zeichenerklärung:

- Katasteramtliche Darstellungen**
- Flurgrenze
 - Fl. 12 Flurnummer
 - 17. Polygonpunkt
 - 12 Flurstücksnummer
 - vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1), 1 BauGB)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)
 - GRZ Grundflächenzahl
 - G'Z Geschossflächenzahl
 - Z Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse
 - Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über der Straßenoberkante
 - TH Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut)
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise mit der Maßgabe, daß die Länge eines Einzelhauses 20 m nicht überschreiten darf
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)
 - hier: Verkehrsberuhigter Bereich
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - hier: Entwicklungsziel Streuobstwiese, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer (3.3.1)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Erhalt von Bäumen
 - Sonstige Planzeichen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen:

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:**
- Gem. § 9(11) BauGB: Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5,0 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosdecke.
 - Gemäß § 9(11) BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO: Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschosflächenzahl nicht anzurechnen.
 - Landschaftspflegerische Festsetzungen 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). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
 - Innerhalb der Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) sind im Abstand von jeweils 50 m mind. zwei großkronige, standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sofern die Pflanzung nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücksfreiflächen erfolgt, gilt als Mindestmaß für die Baumscheibe eine Fläche von 5 m² pro Baum.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
 - Die Fläche ist durch Anpflanzung von Hochstammobstbäumen bewährter Sorten (24 Exemplare) in eine Streuobstwiese umzuwandeln. Die Unterkultur bildet eine Extensivwiese, die nach dem ersten Ertrag der Obstbäume zweimal jährlich (1. Schnitt nicht vor Ende Juni, 2. Schnitt nicht vor Mitte September) zu mähen ist. Das Schnittgut ist nach seiner Trocknung abzuführen, eine Düngung der Flächen ist unzulässig.
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1) 25 BauGB:
 - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sind bauliche Anlagen, ausgenommen Gartenteiche, Komposteinrichtungen und Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung, unzulässig. Bestehende Hochstammobstbäume sind zu erhalten und zu pflegen, Ausfälle sind innerhalb 2 Jahren durch Neupflanzungen zu ersetzen.
 - Zuordnung gemäß § 8a(1) Satz 4 BNatSchG: Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

E. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(4) i.V.m. § 87 HBO:
 - Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt mindestens 25°;
 - Die Dachneigung von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen darf maximal 15° betragen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden ein einheitliches Konzept zugrunde liegt;
 - Flächdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen; die Fassaden von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen ebenso mindestens 20% der Fassaden der Hauptgebäude, sofern nachbarrechtliche Belange nicht entgegenstehen und die Benutzung von Wandöffnungen (Fenster, Türen, Lichtschächte etc.) nicht beeinträchtigt wird.
- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 3 HBO: Einfriedigungen sind als Laubstrauchhecke, bestehend aus einheimischen standortgerechten Arten oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen oder aus Holz herzustellen; Mauersockel sind unzulässig, ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterseite der Einfriedigung muß eingehalten werden.
- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1)1 Nr. 5 HBO:
 - Mindestens 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen und mit bewährten Obstsorten zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m². Die gemäß den textlichen Festsetzungen Ziffer (3.4) zu erhaltenden Obstbäume werden in Anrechnung gebracht.
 - Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze oder Hochstammobstsorten zu verwenden. Fremdländische Arten und Züchtungen sowie Halbstammobstsorten dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 30%) und nur außerhalb der gem. § 9(1)25 BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern angepflanzt werden. Die gemäß den textlichen Festsetzungen Ziffer (3.4) zu erhaltenden Obstbäume werden in Anrechnung gebracht.
 - Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2)1 Nr. 3 HBO: Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

Vermerke:

- Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB:** Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtordnungsversammlung am 25.05.94 gefaßt. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am 19.06.94 in *Mitteilungsblatt der Stadt Pohlheim*.
- Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB:** Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 24.04.94 in der Stadtverwaltung vom 18.04.94 bis 06.05.94 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am vorgestellt.
- Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:** Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 08.07.94 bis 08.08.94 einschließlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 27.08.94 in *Mitteilungsblatt der Stadt Pohlheim*.
- Satzungsbeschuß gem. § 10 BauGB:** Der Planentwurf wurde am 30.08.94 als Satzung beschlossen.
- Anzeigevermerk:**
- Inkrafttreten gem. § 12 BauGB:** Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 08.04.94 örtlich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Stadt
Pohlheim, den 28.10.96
[Signature]
Bürgermeister
Mitar: Erster Stadtrat

Siegel der Stadt
Pohlheim, den 28.10.96
[Signature]
Bürgermeister
Mitar: Erster Stadtrat

Siegel der Stadt
Pohlheim, den 28.10.96
[Signature]
Bürgermeister
Mitar: Erster Stadtrat

Siegel der Stadt
Pohlheim, den 28.10.96
[Signature]
Bürgermeister
Mitar: Erster Stadtrat

Siegel der Stadt
Pohlheim, den 28.10.96
[Signature]
Bürgermeister
Mitar: Erster Stadtrat

Siegel der Stadt
Pohlheim, den 15.11.96
[Signature]
Bürgermeister
Mitar: Erster Stadtrat

Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 16.1 „Am Gehren“ in Stadtilm

Der Bebauungsplan Nr. 16.1 „Am Gehren“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg der Stadt Pohlheim ist mit dem Flächenwidmungsplan einvernehmlich vereinbart worden und ist am 1. März 1996 in Kraft getreten. Die Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 16.1 „Am Gehren“ ist am 1. März 1996 erfolgt. Die Bekanntmachung des Flächenwidmungsplans Nr. 16.1 „Am Gehren“ ist am 1. März 1996 erfolgt.

PROTOKOLLAUSZUG
Sitzung: MAGI 96/187 - 07.11.96
TOP 05: **Bauabgrenzung der Stadt Pohlheim - Bebauungsplan Nr. 16.1 „Am Gehren“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg**
Nachdem die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim in der Sitzung am 02.09.96 als Satzung beschlossen hat, beschließt der Magistrat den v.g. Bebauungsplan kraftloszusetzen und die Bekanntmachung gem. § 12 BauGB einzuziehen.
Ablehnungsergebnis: Einstimmig beschlossen

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000):

Datum: 5/94
zul. überarb.: 6/96
bearbeitet: A. Richter
gezeichnet: I. Wilmer
geprüft: [Signature]
Plangröße in cm: 109 x 56
Maßstab: 1:1.000

Stadt Pohlheim, Stt. Watzenborn-Steinberg
Bebauungsplan Nr. 16.1 „Am Gehren“
- Satzung -
Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
Breiter Weg 114 35440 Linden-Leihgestern
Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30