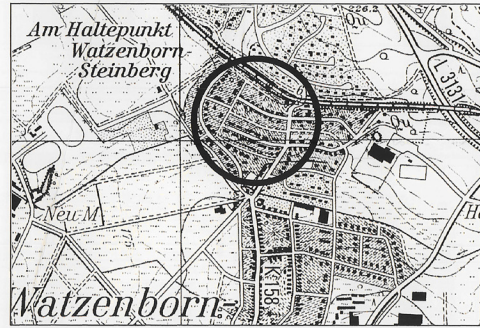


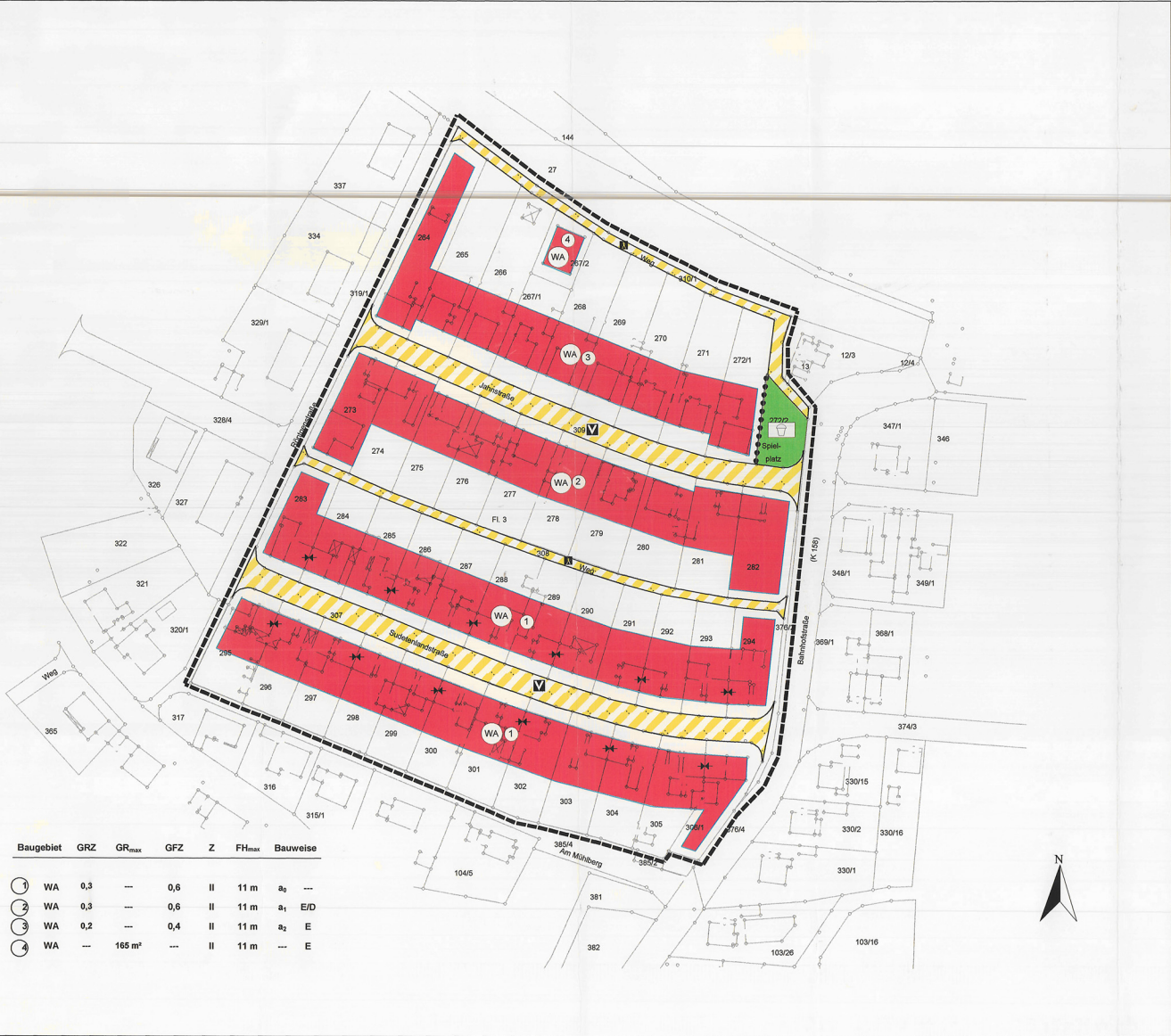
Stadt Pohlheim, Stt. Watzenborn-Steinberg

Bebauungsplan Nr. 17 „Jahnstraße/Sudetenlandstraße“

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Plankarte (Maßstab 1:1.000)



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 Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 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)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 3 Flurnummer
- Polygonpunkt
- Fl. Flurstücksnummer
- TT vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)
- GRZ Grundflächenzahl
- GRZ maximal zulässige Grundfläche in m²
- GFZ Geschosflächenzahl
- Z Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FH_{max} Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- abweichende Bauweise: es gilt die halboffene Bauweise mit der Maßgabe, daß die Gebäudebreite 10m pro Grundstück nicht überschreiten darf
- off. abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß die Gebäudebreite 10m pro Grundstück nicht überschreiten darf
- off. abweichende Bauweise: es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß die Gebäudelänge 12m nicht überschreiten darf
- 1 nur Einzelhäuser zulässig
- 1/2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- 1 hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- 2 hier: Fußweg (Grasweg)
- 3 Straßenbegrenzungslinie
- 4 Grünflächen (§ 9(1)15 BauGB)
- 5 hier: öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
- 6 Sonstige Planzeichen
- 7 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 9 Grundstücksgrenze, an die angebaut werden muß

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 12(6) und § 14 (1) BauNVO: Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Grundfläche 40 m² nicht überschreitet.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 - 2.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserundurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30% oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
 - 2.2 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sind pro 50 m Straßenlänge mindestens 2 Laubbäume 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Sofern die Pflanzung nicht im Zusammenhang mit angrenzenden Grundstücksflächen erfolgt, gilt als Mindestmaß für die Baumscheibe eine Fläche von 8 m² pro Baum.
3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB: Pro Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum mindestens 2. Ordnung oder ein Hochstammobstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume werden in Anrechnung gebracht.

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):

1. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 35° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächer zulässig.

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

1. Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke oder als naturbelassene Holzzäune auszubilden. Einfriedungen aus Drahtgeflecht können zugelassen werden, sofern sie in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke errichtet werden.
2. Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig; ausgenommen sind zum Schutz vor Verfall die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).
3. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

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

1. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind zu begrünen.
2. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, fremdländische Arten und Züchtungen dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 30%) angepflanzt werden.
3. Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten (Hochstamm) zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m².

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. Aufstellungsbeschuß gem. § 2(1) BauGB	18.07.1997
2. Ortsübliche Bekanntmachung	14.08.1997
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 18.08.1997 bis 01.09.1997
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschuß gem. § 3(2) BauGB	30.10.1998
5. Ortsübliche Bekanntmachung	12.11.1998
6. Entwurfsoffenlage	vom 19.11.1998 bis 23.12.1998
7. Satzungsbeschuß	19.03.1999

Pohlheim, den 05. Mai 1999

Siegel der Stadt

Schäfer
Bürgermeister

Stadt Pohlheim, Stt. Watzenborn-Steinberg	Datum: 3/98 zul. überarb.: 2/99
Bebauungsplan Nr. 17 „Jahnstraße/Sudetenlandstraße“	bearbeitet: A. Richter gezeichnet: Jbs geprüft:
- Satzung -	Plangröße (in cm): Maßstab: 1:1.000
Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert Regionalplanung/Stadtplanung/Landschaftsplanung Breiter Weg 114 35440 Linden-Lohgestern Tel.: (06403) 9503-0 Fax: (06403) 9503-30 e-mail: HChris702@aol.com	