

Stadt Pohlheim, Stt. Watzenborn-Steinberg

Bebauungsplan Nr. 19 „Obere Bahnhofstraße“



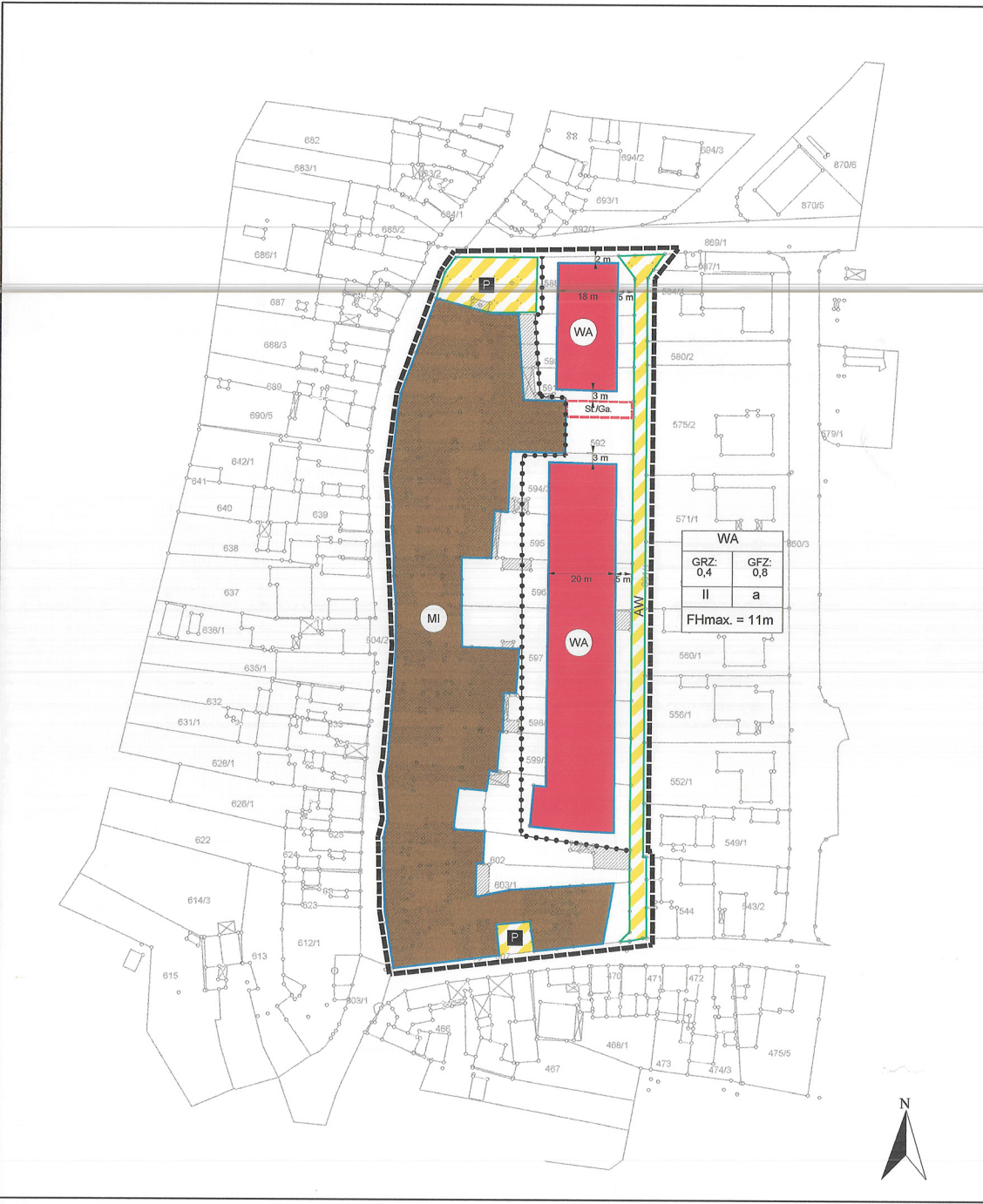
Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 »Obere Bahnhofstraße« im Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Der Bebauungsplan Nr. 19 »Obere Bahnhofstraße« im Stadtteil Watzenborn-Steinberg wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 19. März 1999 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 19 »Obere Bahnhofstraße« im Stadtteil Watzenborn-Steinberg mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Zimmer 11 bei der Stadtverwaltung Pohlheim, Ludowigstr. 31, 35415 Pohlheim, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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 dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

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

Pohlheim, den 28. Oktober 1999
Der Magistrat der Stadt Pohlheim
Schäfer, Bürgermeister



Plankarte (Maßstab 1:1.000)



Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)

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. 88), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuordnung 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

Ia. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 1 Flurnummer
- Polygonpunkt
- 744 Flurstücksnummer
- ⊥ vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Ib. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, daß die in § 4(3) BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden
- Mischgebiet**

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

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschößflächenzahl
- II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FHmax Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:
Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) BauGB)

- Baugrenze
- abweichende Bauweise: die Gebäude dürfen in offener oder halboffener Bauweise errichtet werden, die Gebäudebreite darf insgesamt 12m nicht überschreiten

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

- AW hier: Anliegerweg, wassergebunden befestigt
- P hier: Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Stellplätze (§ 9(1)22 BauGB)

- St.Ga hier: Umgrenzung von Flächen für Garagen/Stellplätze für Anwohner

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

III. Textliche Festsetzungen

Ia. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 12(6) und § 14 (1) BauNVO:
Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, eine Grundfläche von 50 m² darf nicht überschritten werden.
2. Gem. § 9(1)2 BauGB:
Für Gebäude, die in halboffener Bauweise errichtet werden, wird bestimmt, daß jeweils an die nördlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden dürfen.
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
3.1 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 30% oder Drainagepflaster).
3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestehende Hochstammobstbäume sind zu erhalten.
Soweit für die Verwirklichung im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen Hochstammobstbäume gefällt werden, sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechende Nachpflanzungen anzulegen.
4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1)25 BauGB:
Pro Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbau 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 38° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig.
2. Bei Dachneigungen sind kleinmaßstäbliche, nicht glänzende Materialien in schwarz, anthrazit oder dunkelgrau zulässig; Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

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

1. Einfriedungen sind vorzugsweise als Laubstrauchhecke oder als naturbelassene Holzläune 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 einzuzäunen, 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. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind zu begrünen.
2. Die Außenwände von Garagen (Ausnahme: grenzsseitige Außenwände von Grenzgaragen) 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.
3. 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.
4. 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.

§ 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2) Nr. 3 HBO):

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilen des Plangebiets ist anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

IV. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisaußschuß anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

V. Vermerke

A. 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 18. Feb. 2000

 Bürgermeister

Bauleitplanung der Stadt Pohlheim Stt. Watzenborn-Steinberg Bebauungsplan Nr. 19 „Obere Bahnhofstraße“ - Satzung -	Datum: 3/98 zul. überarb.: 2/99 bearbeitet: A. Richter gez.: jbs geprüft: Plangröße (in cm): Maßstab: 1:1.000
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114
35440 Linden-Leihgestern
Tel.: 06403-9503-0 / Fax.: 06403-9503-30 / e-mail: HCHR0702@aol.com