STADT POHLHEIM, STT. WATZENBORN-STEINBERG
BEBAUUNGSPLAN NR. 23
> AUF DEM BRUCH BEIM WEIHER <

TZENBORN - STEINBERG

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Gießen, den 29. 4. 1988

Der Landrat des Landkreises Gießen
Katasteramt

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 134),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl I 1991, S. 58)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. 20.7.1990 (GVBl I S. 476),
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan vom 28.1.1977 (GVBl I S. 102)

Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellungen
- Flurgrenze
- Fl 18 — Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Wirtschaftsweg, wassergebunden befestigt
- Wirtschaftsweg, unbefestigt
- Grünflächen
- Private Grunflache, Zweckbest. Kleingärten
- Wasserflachen und Flachen fur die Wasserwirtschaft
- Wasserflache (Graben, Uferboschungen angedeutet)
- Umgrenzung von Flachen fur die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Uberschwemmungsgebiet (entfallt beim jetzigen Ausbau)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flachen und Umgrenzung von Flachen fur Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzung von bewahrten Hochstammobstbaumen
- Anpflanzung von Weiden und Schwarzerlen
- Erhalt von Laubbaumen und -strauchern
- Erhalt von Obstbaumen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des raumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

(1) Gem. § 9(1)1 i.V.m. § 9(1)15 BauGB: Die privaten Grunflachen mit Zweckbestimmung Kleingarten sind als Nutz- oder Ziergarten oder als Wiese anzulegen und zu unterhalten.

(1.1) Pro Kleingarten ist der Bau einer Gartenlaube zulassig; der umbaute Raum der Gartenlauben darf einschl. uberdachten Freisitz bis zu 25 m³ betragen. Der unbaute Raum ist nach den Außenmaßen des Gebaudes zu ermitteln. In den Lauben sind Feuerstatten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit von Strom und Entwasserung bedingen, unzulassig; eine zentrale Wasserversorgung erfolgt nicht. Eine eventuelle Entsorgung hat uber dichte Sammelgruben, deren Inhalt bei Bedarf einer kommunalen Kläranlage anzudienen ist, zu erfolgen.

(1.2) Die max. zulassige Firsthöhe der Gartenlauben betragt 2,4 m uber dem hochsten Anschnitt des gewachsenen Gelandes durch eine Gebaudeaußenwand.

(2) Landschaftspflegerische Festsetzungen gemaß § 9(1) 20 BauGB und Festsetzungen zum Anpflanzen von Baumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) 25a BauGB:

(2.1) Innerhalb der Grunflachen sind wasserundurchlassige Befestigungen unzulassig; das Niederschlagswasser von den Dachflachen ist als Gießwasser zu verwenden oder zu versickern.

(2.2) Die vorhandenen einheimischen Gehölze und Obstbaume sind zu erhalten; abgangige Baume und Straucher sind durch einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen, wobei für Nutzformen wieder bewahrte, hochstammige Obstbaume auszuwahlen sind. Hochwachsende Nadelholzer und andere standortfremde Gehölze sind unzulassig.

(2.3) Pro angefangene 300 m² Gartenflache ist mind. 1 bewahrter Hochstammobstbaum anzupflanzen. Die gemaß den Darstellungen der Plankarte zu erhaltenden Obstbaume können hierbei zur Anrechnung gebracht werden.

(2.4) Flachen fur Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

(2.4.1) Flurstucke 46 sudl. und 80 bis 83: Die vorhandenen Obstbaume sind zu erhalten und so zu ergänzen, daß pro angefangene 300 m² Flache mind. ein Hochstammobstbaum stockt. Ausfalle sind innerhalb von zwei Jahren zu ersetzen; 50% des Totbestandes ist auf den Flachen zu belassen.

Die die Unterkultur bildenden Wiesen sind zwei mal jahrlich, Ende Juni und Mitte September, zu mahen. Das Schnittgut ist abzufahren. Dungung unzulassig.

(2.4.2) Flurstück 28: Der Schilfbestand im Bereich der Quellmulde ist jahrlich zwischen Ende September und Mitte Februar zu einem Drittel zu mahen. Die ruderale Glatthaferwiese im nordostlichen Teil des Flurstucks ist analog Ziffer (2.4.1), 2. Absatz zu pflegen.

(2.5) Umgrenzung von Flachen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

(2.5.1) Flurstucke 9 und 10 sowie 34 bis 36: Die Flurstucke sind i.S. von Ziffer (1) als Wiesen zu bewirtschaften. Pflege analog Ziffer (2.4.1), 2. Absatz.

(2.6) Gehölzliste für Anpflanzungen in Ergänzung obiger Festsetzungen (Auswahl):

Baume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Hängebirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Ulmus glabra	- Bergulme

Straucher

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus laevigata	- zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	- eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

Obstsortenliste

Äpfel

Apfel aus Croncels	Goldrenette von Blenheim
Baumanns Renette	Gravensteiner
Boikenapfel	Halberstädter Jungfernapfel
Boskoop	Hermapfel (Rosenapfel)
Brauner Matapfel	Heuchelheimer Schneeapfel
Brettacher	Jakob Lebel
Brechahn	Kaiser Wilhelm
Charlamowsky	Landsberger Renette
Danziger Kantapfel	Minister von Hammerstein
Gack s Apfel	Oldenburg
Geflamter Kardinal	Ontario
Geliver Edelapfel	Rheinischer Bohnapfel
Gewurzluiken	Schafsnase
Goldparmane	

Birnen

Bayerische Weinbirne	Oberösterreichische Weinbirne
Bosc s Flaschenbirne	Pastorenbirne
Gellmoisier	Petersbirne
Gellerts Butterbirne	Rote Bergamotte
Großer Katzenkopf	Schweizer Wasserbirne
Grune Jagdbirne	Solaner
Hofratsbirne	Sommerelerbirne
Mollebusch	Stuttgarter Geishirtle
Sommer-Muskatellerbirne	Weilersche Mostbirne
Neue Poiteau	

Pflaumen

Bühler Frühzwetsche	Ontario Pflaume
Bauhzwetsche, Auerbacher	Große Grüne Reneklode
Hangenheims Frühzwetsche	Mirabelle von Nancy
Königin Victoria Pflaume	Schwahlfelds Schw. Herzkirsche

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 118(1) HBO

Die Bedachung der zu errichtenden baulichen Anlagen hat ausschließlich mit geneigten Dächern zu erfolgen, wobei die Firsthöhe max. 2,40 m, gemessen über dem mittleren natürlichen Anschnitt des gewachsenen Geländes beträgt.

- Die Verwendung von Beton als Baumaterial ist untersagt. Steine dürfen nur in Bereich des Sockels verwendet werden. Außenflächen aus Kunststoff, Metall und Faserzementplatten sind unzulässig.
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
- Das Abstellen von Wohn- und Campingwagen ist unzulässig.
- An den Außengrenzen der Kleingärten sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Diese sind aus einem Drahtgeflecht unter Verwendung von Holzpfosten ohne Betonsockel und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern vorzunehmen. Mauersockel sind nicht zulässig. Bei Einfriedigungen von Gärten, die als Ziergärten oder Wiesen genutzt werden, ist ein Bodenabstand von mind. 15 cm freizuhalten. Eine Einfriedigung kann aber auch nur mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorgenommen werden.

Hinweis

Gemäß § 68(2) HWG sind bauliche und sonstige Anlagen im Uferbereich von Gewässern, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig - hierzu zählen auch (private) Treppen, Stege, Uferbefestigungen.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2(1) BauGB: Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am *26.02.1988* gefaßt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am *29.06.1989* in *Mitteilungsblatt der Stadt Pohlheim*.

Siegel der Stadt
Pohlheim, den 20. April 1992
Bürgermeister
Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB: Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung im *Mitteilungsblatt der Stadt Pohlheim* in der Stadtverwaltung vom *03.07.1989* bis *21.07.1989* zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

Siegel der Stadt
Pohlheim, den 20. April 1992
Bürgermeister
Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB: Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom *17.08.1992* bis *18.09.1992* einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am *06.08.1992* im *Mitteilungsblatt der Stadt Pohlheim*.

Siegel der Stadt
Pohlheim, den 20. April 1992
Bürgermeister
Bürgermeister

4. Satzungsbeschlüsse gem. § 10 BauGB und gem. § 118 HBO: Der Planentwurf wurde am *26.11.1992* als Satzung beschlossen, ebenso die hierzu getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Siegel der Stadt
Pohlheim, den 20. April 1993
Bürgermeister
Bürgermeister

5. Anzeigevermerk:

Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23 »Auf dem Bruch beim Weiher« im Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Die hiesige Verwaltungsbehörde – Regierungspräsidium Gießen – hat mit Verfügung vom 29. 4. 1988, Az.: 21 d 04 25 01 Gießen-Umgebung 21, den am 21. 11. 1992 angezeigten Bebauungsplan Nr. 23 »Auf dem Bruch beim Weiher« im Stadtteil Watzenborn-Steinberg nicht beanstandet.

Beschließt die Gemeinde nach § 3 Absatz 2 oder § 11 Abs. 3 BauGB keine Satzung nach Absatz 1 oder § 10 BauGB, so wird deren Inkrafttreten durch Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, die eine Verletzung der Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB rechtfertigen würde, geheilt gemacht.

Nach § 215 Abs. 1 BauGB sind unbeachtlich geworden § 11 Abs. 3 BauGB, § 10 Abs. 3 und 4 BauGB sowie § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist dabei darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB vom 8. 12. 1986 (BGBl. I, S. 2253) wird hingewiesen. Danach kann eine Entschädigung für Vermögensnachteile, die eingetreten sind, wenn die in §§ 39 – 42 BauGB bezeichneten Vorteile ausgeglichen sind, für keinen die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung erbittlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Anspruch auf Entschädigung erlischt, wenn der Anspruch nicht innerhalb eines Jahres nach Ablauf der Geltendmachung, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit der Entschädigung herbeigeführt hat.

Es wird ferner auf die Bestimmungen des § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB hingewiesen. Demnach ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist dabei darzulegen. Gemäß der Abfassung beizufügen und ist der Satzung beizufügen.

Pohlheim, 4. 4. 1996

Der Magistrat der Stadt Pohlheim
Georg
Bürgermeister
Erster Stadtrat

6. Inkrafttreten gem. § 12 BauGB: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am *04. April 1996* ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Stadt
Pohlheim, den 05. April 1996
Bürgermeister
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)

Stadt Pohlheim, STT. Watzenborn-Steinberg **Bebauungsplan Nr. 23** **>Auf dem Bruch beim Weiher<** ANZEIGEEXEMPLAR	**Datum** :NOV.92 **Bearb.** :Fl./Ri. **gez.** : Dip./ Hom **gepr.** :
Planungsgruppe Prof.Dr.V.Seifert *Siedlung * Landschaft * Verkehr* **Breiter Weg 114** **6307 Linden, Hessen** **Tel. 06403/6590 * Fax 06403/68201**	**Plangröße (cm)** 108x59 **Maßstab** 1:1000