

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

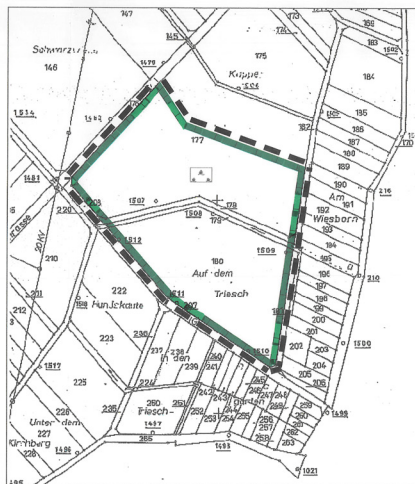
Nr. 31 „Harnischberg“

Plankarte 1



M = 1 : 1000

Plankarte 2



M = 1 : 2000

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.3.1997 (BGBl. I S. 489), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzes und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2691)
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 Wohnland (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 486)
Heinrichs Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 65), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des Hess. Naturschutzgesetzes v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 780)
Pflanzenschutzverordnung 1986 (PflanzVO 86) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
	Flurnummer
	Polygonpunkt
	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)

Grundflächenzahl

Baunessenzahl

II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

F.H. Firsthöhe, gemessen in m über dem Erdgeschoss-Rohfußboden

Baugrenzen (§ 9(12) BauGB)

Baugrenze

Verkehrsrflächen und Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(11) BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung hier: Rad-/Fußweg, Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(11) BauGB)

Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen (§ 9(11) BauGB)

Hier: Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ausgleichsgrün

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(12) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3.

Hier: Entwicklungsziel Feuchtwiese (Plankarte 1)

Hier: Entwicklungsziel Feuchtwiese mit Gewässerrenaturierung (Plankarte 2)

Flächen für Stellplätze (§ 9(12) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für den Bau von Stellplätzen für Kunden, Besucher und Bedienstete, dem im Geltungsbereich festgesetzten Sondergebiet zugeordnet

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(12) BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 2.)

Sonstige Planzeichen

von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 21(1) HStrG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Kennzeichnung

Altablagern (§ 9(5) Ziff. 3 BauGB)

Deponie für Erdaushub und Bauschutt

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(2) BauNVO:
 Innerhalb der als SO₂₂ festgesetzten Plangebietsteile ist großflächiger Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.300 m² zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche wird wie folgt gegliedert:
 a) 2.300 m² Verkaufsfläche (VK) für den Lebensmittelbereich zzgl. 100 m² VK im Vorkassenbereich,
 b) 500 m² Getränkemarkt und 500 m² VK für die Warengruppen des Non-Food-Bereiches, für den 4 Einheiten vorzusehen sind, von denen keine größer als 300 m² sein darf.
- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO wird bestimmt, dass Stellplätze mit ihren Zufahrten bei der Ermittlung der Grundfläche nicht angerechnet werden.
- Grünflächen gem. § 9(1)15 BauGB:
 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsgrün ist pro Planzeichen eine Esche (3 xv, SUJ 14-16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Übrigen ist die Fläche als Extensivwiese zu gestalten. Strauchpflanzungen sind zulässig, dürfen jedoch einen Flächenanteil von ca. 10% nicht überschreiten. Bauliche Anlagen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Stützränder, Böschungen und Erdauflösungen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
 Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkroniger Laubbau (2 xv, 14 - 16 cm SU) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen (Mindestbreite: 1 m) angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m² große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
- Bei Gehölzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.
- Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen

IIIb. Baurechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 9(7) HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1) Nr. 1 HBO):

- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 20° bis 45°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.
- Die Dachdeckung erfolgt mit kleinteilbäuhlichen Materialien in nicht glänzenden, dunklen (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, erdbrun, dunkelrot) oder ziegelroten Farbtönen; Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Fassaden sind in hellen (weiß, naturweiß) Farbtönen oder (Schaufensterbereiche) mit Glas zu gestalten.

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

Einfriedungen sind unzulässig.

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

- Fenster- und türlose Fassaden (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

IV. Hinweis:

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

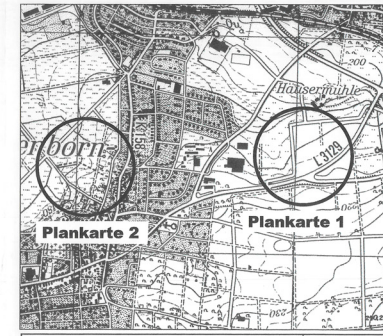
V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	31.03.2000
2. Ortsübliche Bekanntmachung	13.04.2000
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 17.04.2000 bis 28.04.2000
4. Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage	23.06.2000
5. Entwurfsauflegung	vom 05.07.2000 bis 04.08.2000
6. Satzungsbeschluss	18.08.2000

Pohlheim, den 25. Sep. 2000

Siegel der Stadt

 Schaff
 Bürgermeister



Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg	
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 „Harnischberg“	
- Satzung -	
Datum: 06.09.00	
Überarbeitet: 06.09.00	
Bearbeiter: A.Richter	
digit. Bearb.: L.Wilber	
in: PolyGB 7.4	
geprüft:	
Übersicht (in Maß 1:4000)	
Maßstab	
siehe Plankarten	