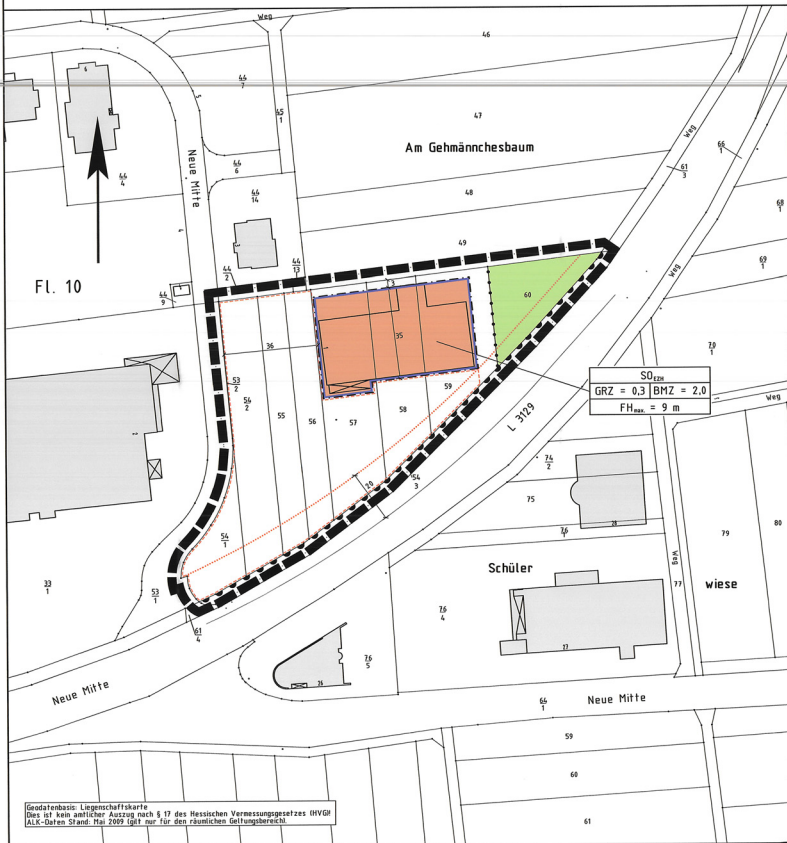


Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Bebauungsplan Nr. 32 "Erbacher Wäldchen"

1. Änderung



Grundbasis: Liegenschaftskarte über 1:1 Maßstablicher Auszug nach § 17 des Hessischen Vermessungsgesetzes (HVGG) ALK-Daten Stand: Mai 2009 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.486), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S.274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.09.2007 (GVBl. I S.548).

1 Zeichenerklärung

| | | |
|-----------|--|---|
| 1.1 | | Katasteramtliche Darstellungen |
| 1.1.1 | | Flurgrenze |
| 1.1.2 | | Fl. 10 |
| 1.1.3 | | Polygonpunkt |
| 1.1.4 | | Flurstücksnummer |
| 1.1.5 | | vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen |
| 1.2 | | Planzeichen |
| 1.2.1 | | Art der baulichen Nutzung |
| 1.2.1.1 | | Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauGB |
| 1.2.2 | | Maß der baulichen Nutzung |
| 1.2.2.1 | | GRZ Grundflächenzahl |
| 1.2.2.2 | | BMZ Baunassenzahl |
| 1.2.2.3 | | Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden, hier: |
| 1.2.2.3.1 | | FH_max Firsthöhe |
| 1.2.3 | | Bauweise, Baugrenzen, Baulinien |
| 1.2.3.1 | | Baugrenze |
| 1.2.4 | | Verkehrsflächen |
| 1.2.4.1 | | Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: |
| 1.2.4.1.1 | | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
| 1.2.5 | | Grünflächen |
| 1.2.5.1 | | Private Grünfläche, Zweckbestimmung Extensivgrünland |
| 1.2.6 | | Sonstige Planzeichen |
| 1.2.6.1 | | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: |
| 1.2.6.1.1 | | Stellplätze |
| 1.2.6.2 | | Baufreihaltzone gemäß 4.2 |
| 1.2.6.3 | | Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung |
| 1.2.6.4 | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |

2 Textliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1) BauGB:
Innerhalb des Sondergebietes SO_{22a} ist zulässig: Lebensmittel Einzelhandel (einschl. Getränke) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 950 qm in einem Gebäude.
- Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(12) BauGB:
2.2.1 Pro 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (gem. 3.4 Artenliste 1, STU 14-16 cm) zu pflanzen und zu unterhalten, die nach 2.2.2 auf dem Grundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Planzeilen angepflanzt werden, ist eine mind. 6 qm große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
2.2.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen gem. Plankarte (Hochstämme, STU 14-16 cm):
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Quercus robur – Stieleiche
Quercus petraea – Traubeneiche
Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 6 qm je Baum vorzusehen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO:
Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabzitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante. Die Einfriedigungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzten (gem. 3.4 Artenliste 2, einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken (gem. 3.4 Artenliste 3).
- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO:
PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO:
Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den baulplanungsgesetzlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.o.).
- Artenlisten (Auswahl):

| | | | |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Artenliste 1 (Bäume) | | | |
| Acer campestre | - Feldahorn | Tilia cordata | - Winterlinde |
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Tilia platyphyllos | - Sommerlinde |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | | |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Juglans regia | - Walnuß |
| Fagus sylvatica | - Buche | Malus sylvestris | - Wildapfel |
| Quercus robur | - Stieleiche | Pinus pyrastr | - Wildkiebische |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | Sorbus domestica L. | - Speierling |
| Stohus succrutia | - Eberesche | | |
| Artenliste 2 (Sträucher) | | | |
| Carpinus betulus | - Hainbuche | Lonicera xylosteum | - Heckenrosche |
| Opulus angustifolius | - Roter Hirtentagel | Ribes sanguineum | - Alpenrose |
| Corylus avellana | - Hasel | Rosa carina agg. | - Hundrose |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn | | |
| Crataegus laevigata | - Weißdorn | | |
| Artenliste 3 (Kletterpflanzen) | | | |
| Clematis montana | - Trompetenblume | Lonicera caprifolium | - Geißblatt |
| Clematis vitalba | - Clematis, Waldrebe | Polygonum aviculare | - Kletternelken |
| Hedera helix | - Efeu | Vitis vulpina | - Echter Wein |
| Lonicera periclymenum | - Wald-Geißblatt | Wisteria sinensis | - Bauernbohne, Glyzine |
| Passiflora | - Wilder Wein | | |
| Rosa rugosa | - Rosenhecke | | |

4 Nachrichtliche Übernahmen

- Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Pohlheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- Baufreihaltzone gemäß § 23(1) HStG: Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten), dürfen an der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

5 Hinweis

- Zur Verwertung von Niederschlagswasser
§ 42 HWG: Abwasser
(1) ...
(2) ...
(3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 29.05.2009
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.11.2009
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.11.2009
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.11.2009 bis einschließlich 18.12.2009
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB wurde eingeleitet durch Schreiben vom 06.11.2009
- Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Öffentlichkeitsbeteiligung festgelegt auf den Zeitraum vom 16.11.2009 bis einschließlich 18.12.2009

Der Satzungsbeschluss gem. § 10(1) BauGB sowie gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO erfolgt durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Pohlheimer Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Pohlheim, den 04.05.2010

Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10(3) BauGB in Kraft getreten am: 29.05.2010

Pohlheim, den

Bürgermeister



Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25 000)



Planungsbüro Helger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Liddens - Tel. 06403 / 9537-0, Fax 9537-30
Stand: 05.10.2009

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg
Bebauungsplan Nr. 32 "Erbacher Wäldchen"
1. Änderung
Satzung

Bearbeitet: Fischer
CAD: Beil
Maßstab: 1 : 1.000