

# Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

## Bebauungsplan Nr. 32

### „Erbacher Wäldchen“ - 2. Änderung



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2016 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

#### Zeichenerklärung

##### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücknummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

##### Art der baulichen Nutzung

**SOzEH** Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel

##### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

##### Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt

##### Grünflächen

- Private Grünflächen; Zweckbestimmung:
- Extensivgrünland mit Gehölzen

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Laubbäumen

##### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- Stellplätze mit Zu- und Umfahrrten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

##### Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG und § 23 Abs. 1 HStrG
- Baubeschränkungzone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG und § 23 Abs. 2 HStrG
- Räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- OD-Grenze Grenze der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt

##### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	BMZ	OKGeb.
1	SOzEH	0,4	2,0	9,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

#### 1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 32 „Erbacher Wäldchen“ - 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „Harnischberg“ von 2000 und des Bebauungsplanes Nr. 32 „Erbacher Wäldchen“ von 2001 einschließlich der 1. Änderung von 2010 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung ersetzt.

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.250 m<sup>2</sup> zulässig.

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

##### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss.

##### 1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 1.3.1 Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.3.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone jedoch unzulässig.
- 1.3.3 Werbeanlagen sind nur außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone zulässig.

##### 1.4 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a und b BauGB)

- 1.4.1 Je fünf Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit einer Größe von mindestens 6 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen.
- 1.4.2 Im Sondergebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 50 % mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Es gilt: ein Baum je 25 m<sup>2</sup> sowie ein Strauch je 1 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der Bestand sowie die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

- 1.4.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

#### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

##### (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

##### Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Pkw-Stellplätze sind mit Ausnahme der Zu- und Umfahrrten in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

#### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

##### 3.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Pohlheim wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

##### 3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

##### 3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

##### 3.4 Bauverbotszone und Zulässigkeit von baulichen Anlagen

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG

- 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
- nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Im Übrigen bedürfen gemäß § 23 Abs. 2 HStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

- 1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
- 2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungspflicht nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

#### 3.5 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

#### 3.6 Artenauswahl

**Artenliste 1 (Bäume):** Pflanzqualität mind. Sol./Hl. 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H. v., 8-10):	
Fraxinus excelsior	- Esche	Malus domestica	- Apfel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche	Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Quercus robur	- Steleiche	Pyrus communis	- Birne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pfaffenhut
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Pyrus pyrastris	- Wildbirne

\*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

**Artenliste 2 (Sträucher):** Pflanzqualität mind. Str. v., 100-150

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarze Holunder
Crataegus laevigata	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Wildpfefel	Viburnum lantana	- Woll-Schneeball
Malus sylvestris	- Gemeine Felsenbirne	Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Amelanchier ovalis	- Weiße Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus curvisepala	- Pfaffenhütchen	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Euonymus europaea	- Fauxbaum	Lonicera caerulea	- Kreuzdorn
Frangula alnus	- Färbeginstel	Rhamnus cathartica	- Purpurweide
Genista tinctoria	- Gelber Ginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball		

**Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):** Pflanzqualität mind. Str. v., 100-150

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Heckenkirsche
Calluna vulgaris	- Heidekraut	Lonicera caprifolium	- Gartengelbblatt
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Lonicera periclymenum	- Waldgelbblatt
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Cornus mas	- Kornelkirsche	Malus div. spec.	- Zierapfel
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Philadelphus div. spec.	- Fälscher Jasmin
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Rosa div. spec.	- Rosen
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigela

**Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde	Lonicera spec.	- Heckenkirsche
Clematis vitiflora	- Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Polygonum aubertii	- Kriechhahn
Hydrangea petiolaris	- Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis	- Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 22.08.2019
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.09.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.09.2019
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.10.2019

Die Bekanntmachungen erfolgten 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 \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Bürgermeister

#### Rechtskraftvermerk:

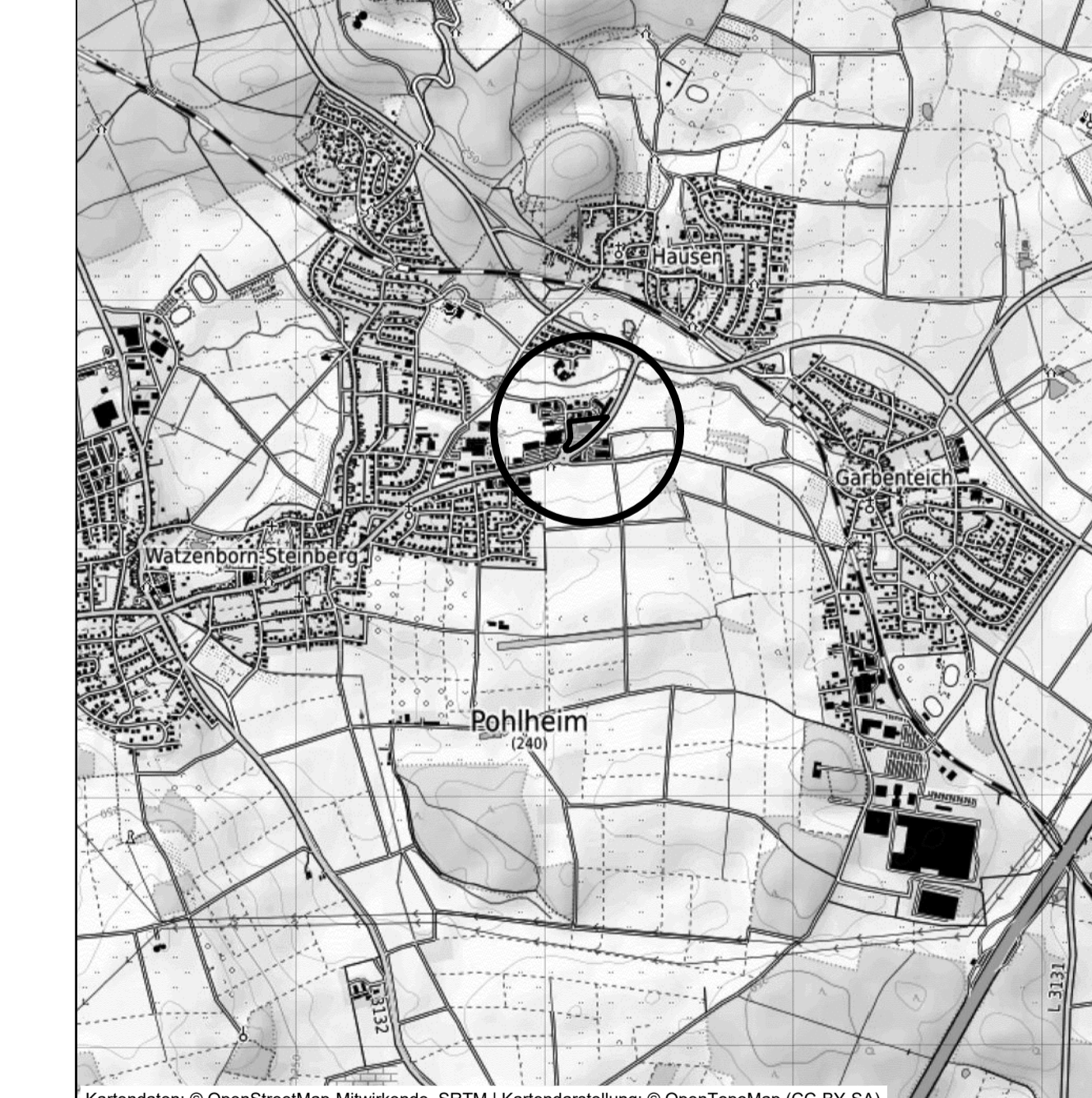
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Pohlheim, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

Bürgermeister

#### Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-9 Fax: 06403/9537-30  
Stand: 14.06.2019  
27.11.2019  
Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg  
Bebauungsplan Nr. 32  
„Erbacher Wäldchen“ - 2. Änderung  
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB  
Satzung  
Bearbeiter: Adler / Schenk  
CAD: Schneider  
Maßstab: 1:1.000