

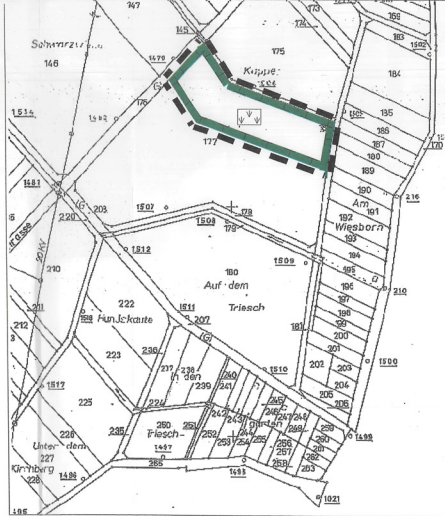
# Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg Bebauungsplan Nr. 32 „Erbacher Wäldchen“

**Plankarte 1**



M = 1 : 1000

**Plankarte 2**



M = 1 : 2000

## 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. 889), zul. geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)  
 Bauutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1996 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 468)  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. I 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:

### IIa. Katasteramtliche Darstellungen

|  |  |
|--|--|
|  | Flurgrenze   |
|  | Flurnummer   |
|  | Polygonpunkt   |
|  | Flurstücksnummer   |
|  | Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen |

### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)

SO\_ZH1 Sondergebiet, Zweckbestimmung Einzelhandel

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

|  |  |
|--|--|
|  | Grundflächenzahl   |
|  | Baumassenzahl  |
|  | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:<br>Firsthöhe, gemessen in m über dem Erdgeschoss-Rohfußboden |

#### Baugrenzen (§ 9(12) BauGB)

Baugrenze

#### Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(11) BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Grünflächen (§ 9(115) 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)

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

Hier: Entwicklungsziel artenreiche Frischwiese (Plankarte 2)

#### Flächen für Stellplätze (§ 9(122) BauGB)

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

#### Sonstige Planzeichen

|  |   |
|--|---|
|  | Von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 23 (1) HStrG)       |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten                  |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |

## III. Textliche Festsetzungen

### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 11(2) BauNVO: Innerhalb der als SO\_ZH1 festgesetzten Plangebietsteile ist großflächiger Lebensmittel Einzelhandel mit einer Gesamtverkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup> (Haupt- und Randsortimente) zulässig. Eine spätere Erweiterung der Verkaufsfläche im Zusammenhang mit der Entwicklung der Siedlungsflächen ist zulässig.
- 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(115) BauGB: Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsgrün ist als Extensivwiese zu gestalten. Strauchpflanzungen sind zulässig, dürfen jedoch einen Flächenanteil von ca. 10% nicht überschreiten. Bauliche Anlagen sind unzulässig. Das innerhalb der Fläche bestehende Laubgehölz ist dauerhaft zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(12) BauGB:
  - Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (2 xv, 14 - 16 cm StU) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen (Mindestbreite: 1 m) angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m<sup>2</sup> 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. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

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

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

#### § 2: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1) Nr. 5 HBO):

- In der Abstandsfläche an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist als Eingrünung eine Strauchreihe oder eine Hecke zu pflanzen.
- 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 Kreis Ausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

## V. Verfahrensvermerke

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB  | 26.05.2000                    |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung               | 23.06.2000                    |
| 3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB | vom 26.06.2000 bis 07.07.2000 |
| 4. Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage | 02.11.2000                    |
| 5. Entwurfsoffenlage                        | vom 10.11.2000 bis 11.12.2000 |
| 6. Satzungsbeschluss                        | 21.12.2000                    |

Pohlheim, den 09. Feb. 2001

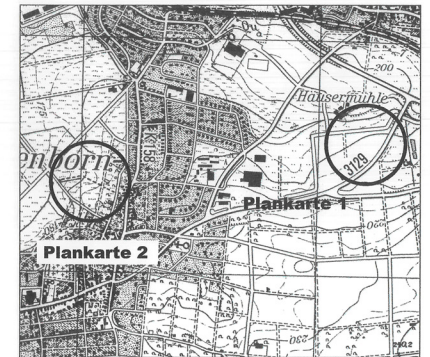


Siegel der Stadt

Bürgermeister

### Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 32 „Erbacher Wäldchen“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg

„Bebauungsplan Nr. 32 „Erbacher Wäldchen“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 21. Dezember 2000 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 2 und § 11 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist der Bebauungsplan Nr. 32 „Erbacher Wäldchen“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg mit der Bekanntmachung des Satzungsbereiches rechtskräftig in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird in Ziffer 11 bei der Verwaltung Pohlheim, Ludwigstraße 31, 35115 Pohlheim und der allgemeinen Dienststelle zu jeder wannen Einsicht zugänglich und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft gegeben.“  
 Die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141) wird angewiesen. Da in kein der Entscheidungsbereichs Entscheidungsvorgang vor, wenn die in § 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensgegenstände eingetretet sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entscheidung schriftlich bei dem Entscheidungsbereich beantragt. Im Falle der Entscheidungsbereichs Fälligkeit, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Entscheidungszeitraums, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensgegenstände eingetretet sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeiführt wird.  
 Es wird ferner auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB hingewiesen. Danach ist die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbedeutlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres und Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplans gegenüber dem Magistrat der Stadt Pohlheim geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften bzw. Mängel der Abwägung betreffen soll, ist darzulegen.  
 Pohlheim, 19. Januar 2001 Der Magistrat der Stadt Pohlheim  
 Schüller, Bürgermeister



Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Bebauungsplan Nr. 32 „Erbacher Wäldchen“

- Satzung -

Datum: 10/2000  
 Entworfen: g12001  
 Bearbeiter: A.Richter  
 digit. Bearb.: L.Werner  
 in: PolyGIS 7.6  
 geprüft:

Plangröße (in cm):  
 84 x 70  
 Maßstab:  
 siehe Plankarten

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 Regionalbüro \* Stadtplanung + Landschaftsplanung  
 Brähler Weg 114,  
 35440 Lindlar - Lallgestern  
 Tel.: 064029093-0 Fax: 064029093-20 e-Mail: P30@seifert.de

