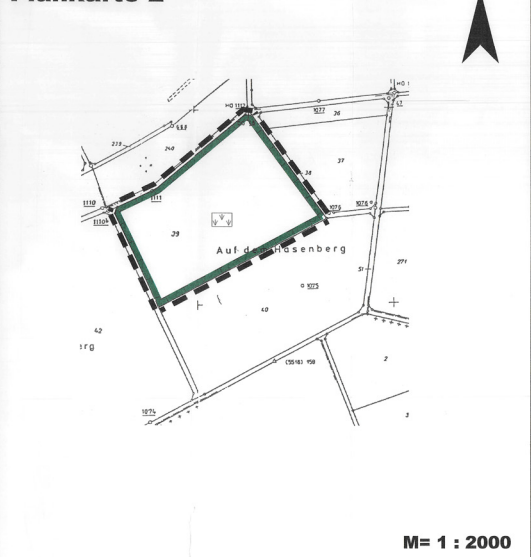


# Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg Bebauungsplan Nr. 33 „An der Krummwiese“

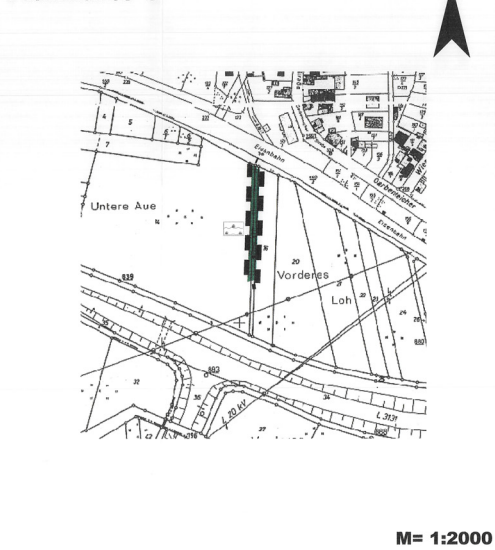
## Plankarte 1



## Plankarte 2



## Plankarte 3



### II. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zul. geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der VV-Änderung (BGBl. I S. 1950)  
 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 Baugesetzbooks und zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Baun- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauroG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)  
 Bauordnungsverordnung (BauVO) 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. 466)  
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1993 (GVBl. 1993, S. 685), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des berr. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)  
 Planzonenverordnung 1990 (PlanzVO) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

### III. Zeichenerklärung:

#### Ila. Katasteramtliche Darstellungen

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

#### Ilb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

Mi Mischgebiet

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

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

##### Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

FH<sub>max</sub> Flurhöhe, gemessen in m über der Straßenoberkante an der Grundstücksmitte

TH<sub>max</sub> Traufhöhe, gemessen in m über der Straßenoberkante an der Grundstücksmitte

##### Baugrenzen, Bauweise (§ 9(12) BauGB)

Baugrenze

Offene Bauweise

##### Verkehrsfähige Straßen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(11) BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfähige Straßen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Rad-/Fußweg, Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

##### Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9(11) BauGB)

Hier: Fläche für Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung

##### Grünflächen (§ 9(11) BauGB)

Hier: Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ausgleichsgrün (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 2.1)

Hier: Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 2.2)

##### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) BauGB)

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

Hier: Entwicklungsziel Mager- und Halbtrockenrasen (Plankarte 2)

Hier: Entwicklungsziel naturnahes Gewässer (Plankarte 3)

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

Anpflanzen von Bäumen (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 4.)

##### Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

##### Ilc. Kennzeichnung

Leitung 4.18 des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke

### III. Textliche Festsetzungen

#### Ila. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gem. § 9(11) BauGB i.V.m. § 14) und § 16) BauVO: Innerhalb der im Bebauungsplan mit zulässigen Plangebietsteile sind Wohngebäude und Wohnungen zulässig.

2. Grünflächen gem. § 9(11) BauGB:

2.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsgrün ist als Extensivwiese zu gestalten. Strauchpflanzungen sind zulässig, dürfen jedoch einen Flächenanteil von 10% nicht überschreiten. Alle laufenden 20 m ist ein großkröniger Laubbaum oder ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist eine Baumreihe (Anpflanzung von Eschen, SOU 14-16 cm SV, im Abstand von 15 m) anzupflanzten. Die Unterflur ist als Extensivwiese mit einer maximal 2-maligen Mahd pro Jahr zu entwickeln.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1) BauGB:

3.1 Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkröniger Laubbaum (20 x 20 - 16 cm SV) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem zusammenhängenden Pflanzstreifen (Mindestbreite: 1 m) angepflanz werden, ist eine mind. 6 m große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

3.2 Bei Gehölzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh einbürgerbare Arten oder bewährte Gleditsorten verwendet werden.

3.3 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 Festsetzung unter Ila.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen

4. Wege, Zufahrten, Hofflächen, PKW-Stellplätze und Terrassen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rassenkammersteine, Schottersteinen, in Sandstein verlegtes Pflaster mit einem Mindestfestigkeitswert von 30% oder Drainagepflaster), sofern nicht Betriebsabläufe eine andere Befestigung erfordern.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(12) BauGB: Bei der Anpflanzung ist pro Baumsymbol (ca. alle laufende 20 m) ein großkröniger Laubbaum (14-16 SV), 3x verpfählt, solidär, Aststärken höher 2,2 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standort- und Pflegemaßnahmen sind den in der Plankarte dargestellten abzuweichen, wenn es für die Grundstücksbauzweckbestimmung erforderlich ist (z.B. Lage und Größe von Einfahrten auf Grund von Grundstücksteilungen o.ä.).

#### Ilb. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 87 HBO)

##### § 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(11) Nr. 1 HBO):

- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 20° bis 45°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen 1,5. § 14 BauVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdachern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft begrünt werden.
- Die Dachbedeckung 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) Farbtönen zu gestalten.

##### § 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(11) Nr. 3 HBO):

- Einfriedungen sind zulässig in Form geschlossener Laubstrauchhecken oder als naturbelassene Holzläune oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit Rank- bzw. Schlingpflanzen.
- Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

##### § 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksränder (gem. § 87(11) Nr. 5 HBO):

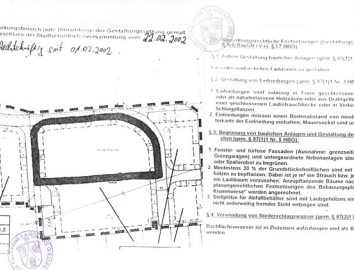
- Fenster- und türlose Fassaden (Ausnahme: grensätzliche Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierrosen zu begrünen.
- Mindestens 30 % der Grundstücksränder sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je m² ein Strauch bzw. je angefangener 10 m² ein Laubbaum vorzusehen. Anzupflanzende Bäume nach Ila Ziff. 2 werden angerechnet.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen anzuzüchten sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entgegen sind.
- Flache und flachgeneigte Dächer (< 15 Grad) sind zu begrünen.

##### § 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(21) Nr. 3 HBO):

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

#### IV. Hinweis:

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



### V. Verfahrensvorwerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	02.03.2001
2. Ortsübliche Bekanntmachung	22.03.2001
3. 1. Offenlage	
a) Ortsübliche Bekanntmachung	10.05.2001
b) Entwurfsoffenlage	vom 21.05.2001 bis 22.06.2001
4. 2. Offenlage	
a) Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	10.08.2001
b) Ortsübliche Bekanntmachung	18.10.2001
c) Entwurfsoffenlage	vom 29.10.2001 bis 12.11.2001
5. Satzungsbeschluss	30.11.2001



Inträtreten des 1. Änderungs- und Ergänzungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 33 „An der Krummwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg der Stadt Pohlheim. Die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans Nr. 33 sind durch den Entwurf des 1. Änderungs- und Ergänzungsplans zum Bebauungsplan Nr. 33 ab dem 12. Dezember 2001 im Stadtteil Watzenborn-Steinberg der Stadt Pohlheim bekannt gegeben. Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 33 ab dem 12. Dezember 2001 im Stadtteil Watzenborn-Steinberg der Stadt Pohlheim bekannt gegeben. Dieser Beschluss tritt am 12. Dezember 2001 in Kraft. Die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans Nr. 33 sind durch den Entwurf des 1. Änderungs- und Ergänzungsplans zum Bebauungsplan Nr. 33 ab dem 12. Dezember 2001 im Stadtteil Watzenborn-Steinberg der Stadt Pohlheim bekannt gegeben. Dieser Beschluss tritt am 12. Dezember 2001 in Kraft. Die Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans Nr. 33 sind durch den Entwurf des 1. Änderungs- und Ergänzungsplans zum Bebauungsplan Nr. 33 ab dem 12. Dezember 2001 im Stadtteil Watzenborn-Steinberg der Stadt Pohlheim bekannt gegeben. Dieser Beschluss tritt am 12. Dezember 2001 in Kraft.

Übersichtsarten 1: 25.000

Plankarte 1

Plankarte 2

Plankarte 3

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Bebauungsplan Nr. 33 „An der Krummwiese“

- 1. Änderung -

- Satzung -

PLANNINGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT

Bogener Weg 114, 35461 Liederh. - Liederhessen

Tele: 064539910 Fax: 064539930 e-Mail: PDS@pds-kg.com