

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Bebauungsplan Nr. 33

„An der Krummwiese“

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), zuletzt 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. 2051)
 Baumzuchtverordnung (BaumZVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionsmöglichkeiten und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 20.12.1995 (GVBl. I 1983, S. 665), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 15.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 68)

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)

- MI Mischgebiet

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

- GRZ Grundrflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FHmax Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- THmax Traufhöhe, gemessen in m über der Straßenoberkante der Grundstücksmitte

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(12) BauGB)

- Baugrenze
- Offene Bauweise

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(11) BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung hier: Rad-/Fußweg, Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abwasserbewirtschaftung (§ 9(11) BauGB)

- Hier: Fläche für Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung

Grünflächen (§ 9(1)5 BauGB)

- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ausgleichsgrün (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 2.1)
- 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)2 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)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)5 BauGB)

- Ampfanzeln von Bäumen (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 4.)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 14) und § 15) BauNVO: Innerhalb der im Bebauungsplan mit Mi festgesetzten Pflanzgebietsstelle sind Wohngebäude und Wohnungen unzulässig.
- Grünflächen gem. § 9(1)5 BauGB: 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 großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist eine Baumreihe (Anpflanzung von Eschen, StU 14-16 cm, 3xv, im Abstand von 15 m) anzupflanzen. Die Unterkultur ist als Extensivwiese mit einer maximal 2-maligen Mahd pro Jahr zu entwickeln.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)2 BauGB:
 - Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkroniger Laubbaum (2 x v, 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 m² große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
 - Bei Gehölzanzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingetrigerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung des Entwicklungszweckes (vgl. zeichnerische Festsetzung unter IIb) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbetrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
- Wege, Zufahrten, Hoffflächen, PKW-Stellplätze und Terrassen auf den Grundstücken sind in wasserundurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestgehalt von 30% oder Drainagepflaster), sofern nicht Betriebsabläufe eine andere Befestigung erfordern.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)5 BauGB:
 - Bidseitig der Erschließungsstraßen ist pro Baumtyp (ca. alle laufenden 20 m) ein großkroniger Laubbaum (14-16 StU), 3x verpflanzt, solidär, Astastrieb höher 2,2 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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, überdachenden 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 kleinmasstäblichen Materialien in nicht glänzenden, dunklen (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, erdbräun, dunkelrot) oder ziegelroten Farbtönen. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Fassaden sind in hellen (weiß, naturweiß) Farbtönen zu gestalten.

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

- Einfriedungen sind zulässig in Form geschlossener Laubstrauchhecken oder als naturbelassene Heizzuune 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 Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1) Nr. 5 HBO)

- Fenster- und türlose Fassaden (Ausnahme: grenzzette Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen.
- Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je m² ein Strauch bzw. je angrenzender 10 m² ein Laubbaum vorzusehen. Anzupflanzende Bäume nach IIIa Ziff. 2 werden angerechnet.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzuzüpfen sofern sie nicht anderweitig freier Sicht entzogen sind.
- Flache und flachgeneigte Dächer (< 15 Grad) sind zu begrünen.

§ 4: Verwendung von Niederschlagswasser (gem. § 87(2) Nr. 3 HBO)

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

IV. Hinweis:

Gemäß § 20 HDGSchG 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 HDGSchG wird verwiesen.

V. Verfahrensvermerk

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
4.1. Offenlage	
a) Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	18.08.2000
b) Ortsübliche Bekanntmachung	31.08.2000
c) Entwurfsoffenlage	vom 08.09.2000 bis 09.10.2000
5.2. Offenlage	
a) Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	27.10.2000
b) Ortsübliche Bekanntmachung	02.11.2000
c) Entwurfsoffenlage	vom 10.11.2000 bis 24.11.2000
6. Satzungsbeschluss	21.12.2000

Pohlheim, den 06. März 2001

Siegel der Stadt

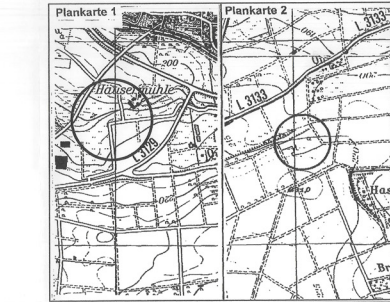
Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 33 „An der Krummwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Der Bebauungsplan Nr. 33 „An der Krummwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg tritt am 21.03.2001 in Kraft. Die darin enthaltenen Festsetzungen sind verbindlich.

Die im Bebauungsplan Nr. 33 „An der Krummwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg enthaltenen Festsetzungen sind verbindlich.

Die im Bebauungsplan Nr. 33 „An der Krummwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg enthaltenen Festsetzungen sind verbindlich.



Datum: 06.05.2000
 überarbeitet: 06.09.2000
 Bearbeiter: A. Richter, C. Müller
 digit. Bearb.: L. Weller
 im Maßstab: 1:5000
 Projekt Nr. 74

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Bebauungsplan Nr. 33 „An der Krummwiese“

-Satzung-

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seibert
 Regenerothweg 1 • Stadtplanung • Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114,
 35440 Länders - Leihgestern

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seibert
 Regenerothweg 1 • Stadtplanung • Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114,
 35440 Länders - Leihgestern

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seibert
 Regenerothweg 1 • Stadtplanung • Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114,
 35440 Länders - Leihgestern