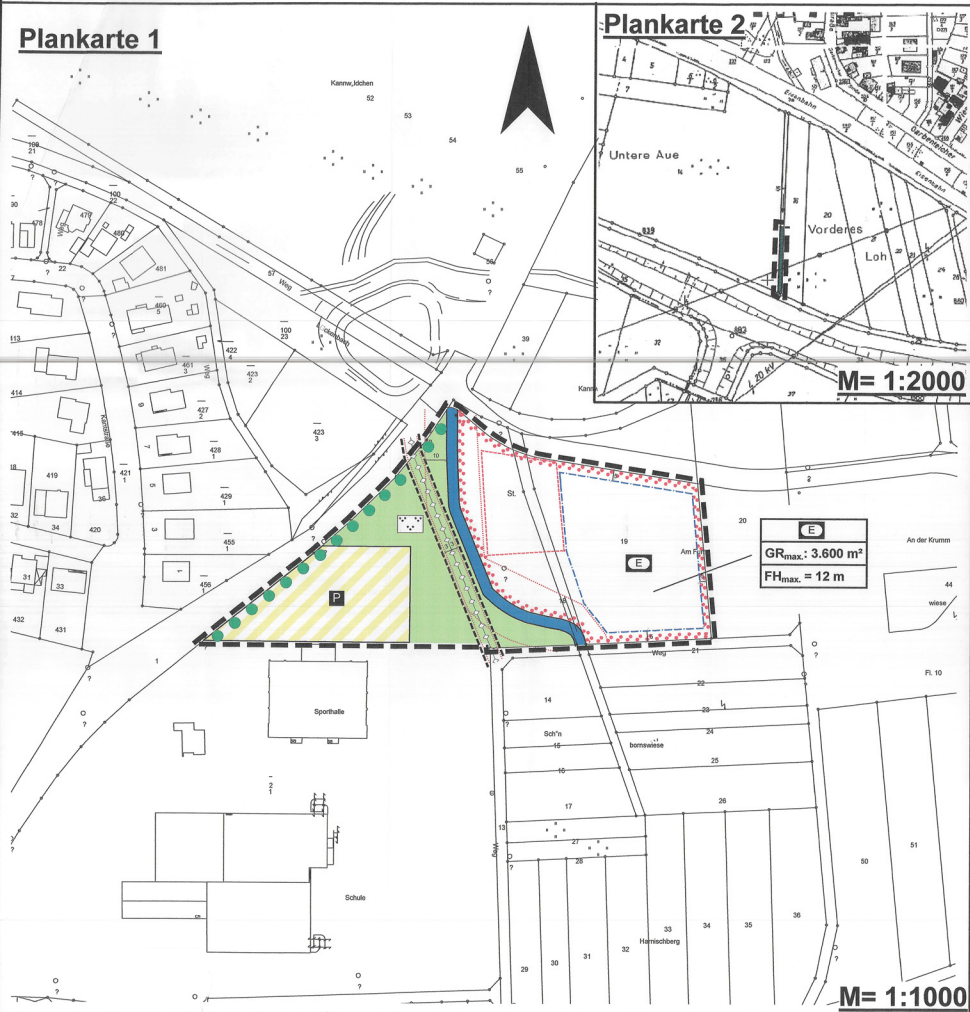


# Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg Bebauungsplan Nr. 34 „Am Furt“



**I. 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 UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1890)

**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 Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 16.8.1997 (BGBl. I S. 2061)

**Bauinzierungsverordnung (BauInzVO)** 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 Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

**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. 773/753)

**Planzeilenverordnung 1990 (PlanzVO 90)** i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

**II. Zeichenerklärung:**

**Ila. Katasteramtliche Darstellungen**

- Flurgrenze
- Fl.44 Flurnummer
- Polygonpunkt
- 19 Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

**Ilb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen**

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB):
  - GR<sub>max</sub>: Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmeter
  - FH<sub>max</sub>: Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
  - Firethöhe, gemessen in m über dem Erdgeschoss-Rohfußboden
- Baugrenzen (§ 9(12) BauGB)
  - Baugrenze
- Fläche für Sportanlagen (§ 9(11) BauGB)
  - E: Hier: Eis- und Rodelsportanlage (Flächen und Gebäude)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9(11) BauGB)
  - P: Hier: Zweckbestimmung Parkplatz
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9(11) BauGB)
  - G: Hier: öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Ausgleichsgrün/Parkanlage
- Wasserfläche (§ 9(11) BauGB)
  - G: Graben

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(12) BauGB)
  - S: Hier: Entwicklungsziel naturnahes Gewässer (Plankarte 2)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) BauGB)
  - - - - -: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Mittelhessischen Wasserwerke sowie deren Rechtsnachfolger
- Flächen für Stellplätze (§ 9(12) BauGB)
  - St: Umgrenzung von Flächen für den Bau von Stellplätzen für Besucher und Vereinsangehörige, der im Geltungsbereich festgesetzten Fläche für Sportanlagen zugeordnet
- Anpflanzungen (§ 9(12) BauGB)
  - : Anpflanzen von Blüten

**Sonstige Planzeichen**

- Von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 70 HWG). Der Bau einer Fußgängerbrücke ist zulässig.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**IIc. Kennzeichnungs**

- Leitung 4.18 des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke mit Schutzstreifen

**III. Textliche Festsetzungen**

**IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- 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(11) BauGB: Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsgrün/Parkanlage ist zu einer extensiv genutzten Wiese mit Solitärblumen zu entwickeln. Die Anlage eines Fußweges ist zulässig. Entlang des Gewässers (Plankarte 1) sind im Uferbereich mindestens 5 kleine Holzgruppen (Erlen) anzupflanzen. Eine Überbrückung des Grabens ist zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(12) BauGB:
- PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30% oder Drainagepflaster). Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern.
- Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkröniger 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. 5 m<sup>2</sup> große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
- Mindestens 30 % der Freiflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksflächen außerhalb der PKW-Stellplätze) sind entsprechend den Empfehlungen im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zu bepflanzen.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Plankarte 2) sind die zur Erreichung des Entwicklungszieles (vgl. zeichnerische Festsetzung unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
- Anpflanzen von Blüten gem. § 9(12) BauGB: Pro Planzeichen ist ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**IV. Hinweis:**

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

**Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34 „Am Furt“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg**

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Am Furt“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg ist gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO am 19. Juni 2002 in Kraft getreten. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO tritt der Bebauungsplan Nr. 34 „Am Furt“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg mit der Bekanntmachung des Kreisrates in Kraft.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Nummer 11 bei der Stadtverwaltung, Sachbereich „Inhaltsbereich“ 32115 Watzenborn-Steinberg in der Hohenstraße 10, 63303 Pohlheim, zur Einsichtnahme bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft gegeben.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauNVO vom 27. August 1997 (BauN 97 S. 2111) wird hingewiesen. Danach kann der Einsichtsbescheid entgegen der allgemeinen Vertragsvorschriften eingesehen werden. In Form des Einsichtsbescheides sind die Entscheidung und die Begründung schriftlich zu übermitteln. Der Einsichtsbescheid ist dem Einsichtsbescheidigen unverzüglich für den Einsichtsbescheidigen vorzulegen, wenn nach der Einsichtnahme der Einsichtsbescheidigen kein Einsichtsbescheid erteilt werden kann. Die Einsichtnahme der Einsichtsbescheidigen ist nur zulässig, wenn die Einsichtsbescheidigen die Einsichtnahme des Einsichtsbescheidigen beantragen. Der Einsichtsbescheid ist dem Einsichtsbescheidigen unverzüglich zu übermitteln, wenn der Einsichtsbescheidigen der Einsichtsbescheid erteilt wird.

Es wird Erwerbe auf die Rechtschützen des § 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Am Furt“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg und Erwerbe auf die Rechtschützen des § 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Am Furt“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg unter Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Am Furt“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg mit Wirkung ab dem 1. Januar 2003 in Kraft getreten. Die Bestimmungen der §§ 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Am Furt“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg sind dem Einsichtsbescheidigen mit dem Einsichtsbescheid vorzulegen.

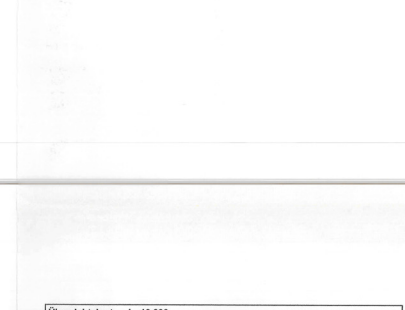
Der Maßstab des Stadtteil Bebauungsplans 1:1000 wurde am 1. Juli 2002 festgelegt.

**V. Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	02.02.2001
2. Ortsübliche Bekanntmachung	15.02.2001
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 19.02.2001 bis 02.03.2001
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	21.12.2001
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage	14.03.2001
6. Entwurfs-offenlage	vom 25.03.2002 bis 26.04.2002
7. Satzungsbeschluss	19.06.2002
8. Inkrafttreten	12. Juli 2002

Pohlheim, den 04. Juli 2002

Siegel der Stadt  
Schiffen  
Bürgermeister



Übersichtskarten 1 : 10.000

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg  
Bebauungsplan Nr. 34 „Am Furt“

- Satzung -

Datum: 05/2001  
auf: Übertrag: 12/2001  
Bearbeiter: A. Becker  
digit. Bearb.: L. Labar  
maß: PolyG 4.1  
geprüft: Planungsgruppe  
107-1/0  
Mehrfach  
siehe Plankarten

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regenplanerung • Stadtplanung • Landschaftsplanung  
Brüder Weg 114,  
35440 Loiden • Lebsteden  
Tel.: 06430/950-0 Fax: 06430/950-39 e-Mail: PSS@postnet.de