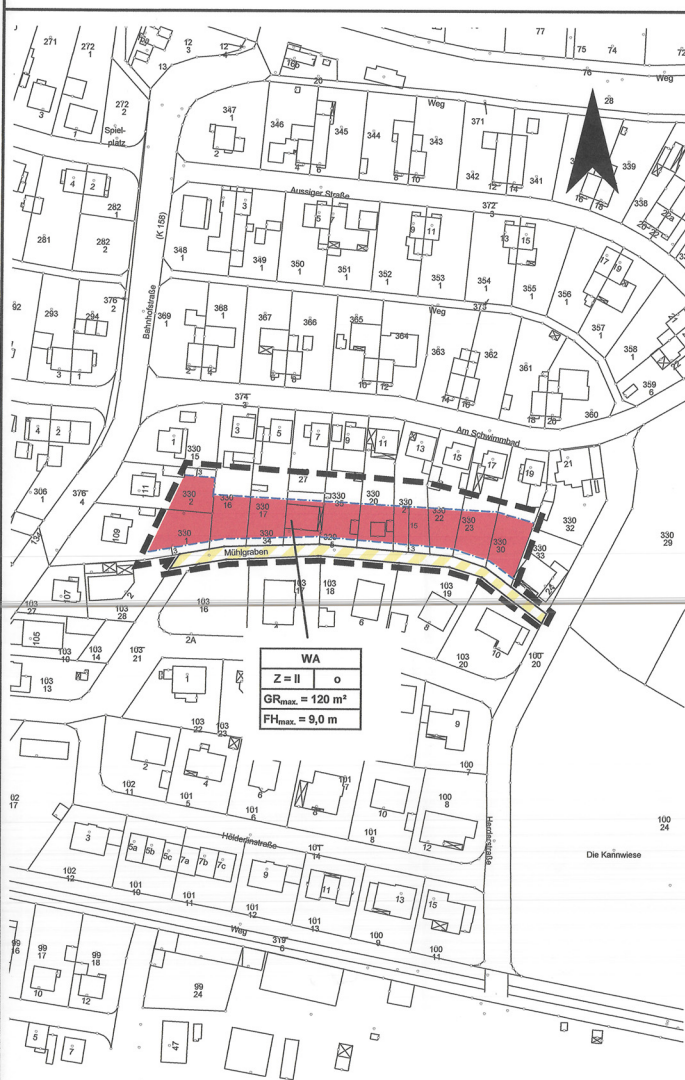


Stadt Pohlheim, Stt. Watzenborn-Steinberg Bebauungsplan Nr. 35 „Am Schwimmbad“



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 Neuordnung des Rechts der Raumordnung (Satz- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 Wohnbau- und Gewerbesonstige- 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. 775, 793)
Planzonenverordnung 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(1) BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet

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

GR_{max.}	Maximal zulässige Grundfläche der Hauptanlagen, § 19(4) BauNVO bleibt unberührt.
II	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
FH_{max.}	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe, gemessen in m über der Oberkante der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Gebäudemitte

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(12) BauGB)

	Baugrenze
	abweichende Bauweise

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(11) BauGB)

	Hier: Anliegerweg
	Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	---

In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 35 „Am Schwimmbad“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Der Bebauungsplan Nr. 35 „Am Schwimmbad“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 10. August 2001 als Sitzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 35 „Am Schwimmbad“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.
 Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Nummer 11 bei der Stadtverwaltung Pohlheim, Ludwigsstraße 31, 35415 Pohlheim, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft gegeben.
 Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) wird hingewiesen. Danach kann der Entscheidungsbefugte Entscheidungen verweigern, wenn die in §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entscheidung schweblich bei dem Entscheidungsbefugten beantragt. Ein Entscheidungsbefugter ist erloschen, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
 Es wird ferner auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB hingewiesen. Danach ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeschädlich, 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 sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften bzw. Mängel der Abwägung betreffen soll, ist darzulegen.
 Pohlheim, 6. September 2001 Der Magistrat der Stadt Pohlheim

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Bauweise gem. § 9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO:
 In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind zulässig:
 - Einzelhäuser,
 - Doppelhäuser,
 - Einzelhäuser in einseitiger Grenzbebauung, wenn sichergestellt ist, dass von der Nachbargrenze angebaut wird.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszugewegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 24%).
- Pro Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum bewährter Sorten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

IIIb. Baurechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 57 HBO)

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 87(1) Nr. 1 HBO):
 1. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 35° bis 48°. Bei Garagen, überdachten Pkw-Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschl. Flachdächer zulässig.
- Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 87(1) Nr. 3 HBO):
 1. Außerhalb der unter 1. bezeichneten Grundstücksbereiche sind für Einfriedungen folgende Formen zulässig:
 2. Geschlossene Laubstrauchhecken,
 - naturbelassene Holzzäune,
 - Einfriedungen aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit ausdauernden Rank- bzw. Schlingpflanzen.
 3. Einfriedungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundene Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einfriedung, Mauerzwischenräume von mindestens 30 cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbleib die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauzuzugüssen dienen (Grabland).
 4. Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzuzüchten, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 87(1) Nr. 5 HBO):
 1. Bei der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, fremdländische Arten und Züchtungen dürfen nur in untergeordneten Größenordnungen (bis 30%) angepflanzt werden.
 2. Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen oder früh eingebürgerten Laubgehölzen oder mit bewährten Obstsorten (Hochstamm) zu bepflanzen. Es zählen 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m².
- Verwendung von Niederschlagswasser (nem. § 87(2) 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 Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

V. Verfahrensvermerk

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 gem. § 3(2) BauGB	22.06.2001
5. Ortsübliche Bekanntmachung	28.06.2001
6. Entwurfsoffenlage	vom 06.07.2001 bis 06.08.2001
7. Satzungsbeschluss	10.08.2001

Pohlheim, den 3. O. Aug. 2001

Siegel der Stadt

[Signature]
 Bürgermeister



Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Bebauungsplan Nr. 35 „Am Schwimmbad“

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114,
 35440 Linden - Leihgestern
 Tel.: 06403/903-0 Fax: 06403/903-30 e-Mail: POSRichter@aol.com

Datum: 05/2001
 zul. Überarb.: 06/2001
 Bearbeiter: A. Richter
 digit. Bearb.: L. Wimmer
 in: PolyGIS 7.6
 gedruckt: 08 x 60
 Maßstab: 1:1.000