

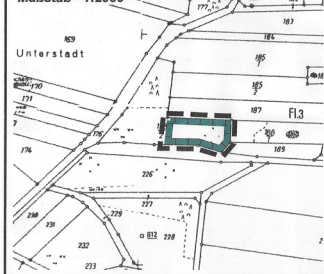
Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg Bebauungsplan Nr. 36 „Wischbeil“

Plankarte 1

Maßstab= 1:1000

Plankarte 2

Maßstab= 1:2000



MI
GRZ: 0,5 GFZ: 1,2
III
TH max = 6,50 m
FH max = 12 m

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 UVV-Änderungsrichtlinie, der UVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193)
 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 Wohnbauflächen (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 665), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änderung des hess. Naturschutzrechts v. 19.12.1994 (GVBl. I S. 775, 793)
 Pflanzenverordnung 1990 (PlanzVO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl. 12
- Polygonpunkt
- 31
- 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 Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FH max. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- TH max. Traufhöhe, gemessen in m über der Straßenoberkante an der Grundstücksmitte

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(12) BauGB)

- Baugrenze
- Offene Bauweise

Verkehrsfächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen (§ 9(11) BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9(11) BauGB)

Hier: Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ausgleichsgrün (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 2.)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(12) BauGB)

Hier: Entwicklungsziel Halbtrockenrasen (Plankarte 2)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9(12) BauGB)

Hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

- Wasserleitung (Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke)
- Gasleitung (Stadtwerke Gießen)
- Stromkabel (Stadtwerke Gießen)

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(5) und 6) BauNVO: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a(3) Nr. 2 BauNVO sind unzulässig bzw. werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Grünflächen gemäß § 9(11) BauGB: Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsgrün ist als Extensivwiese zu gestalten. Struchpflanzungen sind zulässig, dürfen jedoch einen Flächenanteil von 10% nicht überschreiten. Alle laufenden 20 m ist ein großkröniger Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(12) BauGB:
 - Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkröniger Laubbau (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 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.
 - Wege auf den Grundstücken, Zufahrten, Hofflächen, PKW-Stellplätze und Terrassen sind in wasserdrughässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestanteile von 30% oder Drainagepflaster).
 - Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung des Entwicklungszieles (vgl. zeichnerische Festsetzung unter IIIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der Festlegungen im Zuge der Einrichtung des Öko-Kontos durchzuführen.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(12) BauGB: Pro Baumstumpf (ca. alle laufenden 20 m) ist ein großkröniger Laubbau (14-16 StU, 3x verpflanzt, schätzl. Aststärken höher 2,2 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte der festgesetzten Bäume dürfen von den in der Plankarte dargestellten abweichen, wenn es für die Grundstücksbenuztzung erforderlich ist (z.B. Lage und Größe von Einfahrten auf Grund von Grundstückszuteilungen o.a.).
 - Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB: Die gem. § 9(12) BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

IIIb. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (Gestaltungssatzung gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)

§ 1: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):

- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 20° bis 45°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) 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) Farbtönen zu gestalten.

§ 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):

- Einfriedungen sind zulässig in Form geschlossener Laubstrauhecken oder als naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauhecke oder in Verbindung mit Rank- bzw. Schlingpflanzen.
- Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 16 cm zur Unterkante der Einfriedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

- Fenster- und türlose Fassaden (Ausnahme: grenztotige 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 angefangener 10 m² ein Laubbau vorzusehen. Anzupflanzende Bäume nach IIIa Ziff. 2 werden angerechnet.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzuzüchten sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entgegen sind.
- Fläche und flach geneigte Dächer (< 15 Grad) sind zu begrünen.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 3 HWG

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

IV. Hinweise:

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

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	22.05.2001
2. Ortsübliche Bekanntmachung	31.05.2001
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 05.06.2001 bis 15.06.2001
4. Entwurfs- und Offenlegungsbereich	19.06.2002
5. Ortsübliche Bekanntmachung	11.07.2001
6. Entwurfsöffnenlage	vom 22.07.2002 bis 23.06.2002
7. Satzungsbeschluss	29.11.2002
8. Inkrafttreten	03. Mai 2003

Pohlheim, den 03. Mai 2003

 Siegel der Stadt
 Bürgermeister

In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 36 „Wischbeil“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg der Stadt Pohlheim, Landkreis Lahnstraße, 21. 2002
 Der Bebauungsplan Nr. 36 „Wischbeil“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg wurde am 29. November 2002 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 36 „Wischbeil“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.
 Der öffentliche Bebauungsplan wird im Zimmer 11 bei der Stadtverwaltung, Pohlheim, Lahnstraße 21, 21014 Pohlheim, zur Einsicht für jedermann ab dem 03. Mai 2003, bis zum 03. Mai 2003, freigegeben. Danach kann der Einsichtsberechnete Einsichtsberechnungen verlangen, wenn die §§ 29 bis 42 BauGB den Einsichtsberechnungen entsprechen sind. Es kann die Fälligkeit des Einsichtsberechnens beantragt werden. Ein Einsichtsberechnungsantrag erhebt, wenn nicht innerhalb von 2 Jahren nach Ablauf des Einsichtsberechnens, in dem die §§ 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Einsichtsberechnungen sind, die Fälligkeit des Einsichtsberechnens wird. Es wird ferner auf die Bestimmung des § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Satz 1 BauGB hingewiesen. Danach ist eine Verletzung der §§ 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Satz 1 BauGB nicht durch die Verletzung der §§ 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Satz 1 BauGB zu begründen. Die Einsichtsberechnungen sind unanfechtbar, wenn die Einsichtsberechnungen nicht mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemeldet sind. Magistrate der Stadt Pohlheim können gemäß Nummer 1 der Satzung der Stadt Pohlheim Einsichtsberechnungen beantragen. Der Sachverhalt der die Verletzung der Verordnungen und Formvorschriften des § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Satz 1 BauGB angeht, ist dem Magistrat der Stadt Pohlheim zu melden.
 Pohlheim, 03. Mai 2003 Der Magistrat der Stadt Pohlheim
 Schiller, Bürgermeister



Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg
 Bebauungsplan Nr. 36 „Wischbeil“
 - Satzung -

Datum: 03/2001
 Maßstab: 1:2000
 Bearbeiter: A. Reiter
 die Maßstab: 1:1000
 in: Pohlheim 8.1
 Planfläche: 100 x 70
 Maßstab: siehe Plankarten

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 Regeldirektion * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114,
 33640 Linden - Leiffersheim
 Tel.: 054039930-0 Fax: 054039930-20 e-Mail: P3@seifert.de