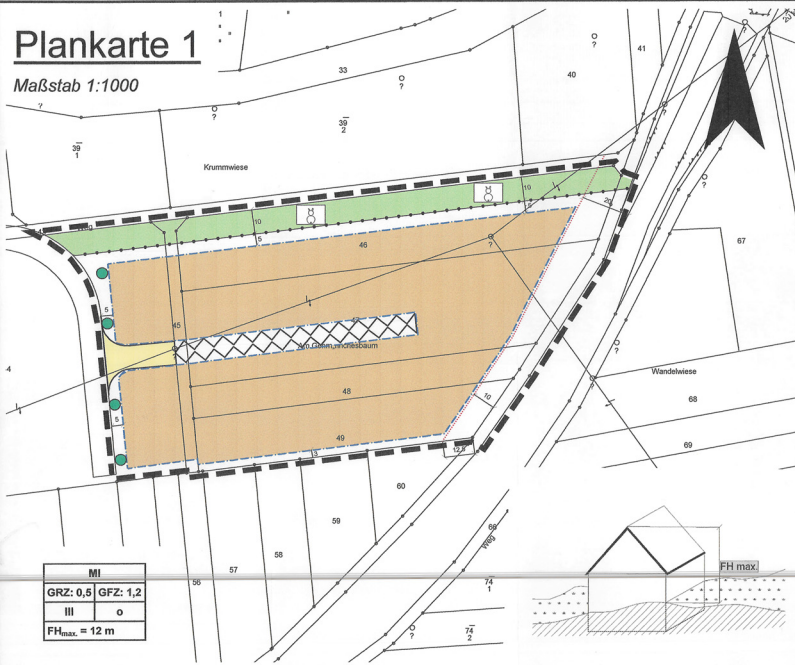


Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg Bebauungsplan Nr. 37 „Am Gehmännchesbaum“

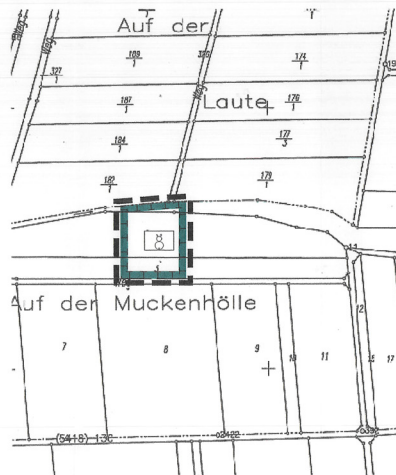
Plankarte 1

Maßstab 1:1000



Plankarte 2

Maßstab 1:2000



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt 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. 1950)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) i.d.F. v. 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)
Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 324)

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 Grundflächenzahl
	GFZ Geschossflächenzahl
	III Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

FHmax.
Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem vorhandenen Gelände (vgl. Skizze in der Plankarte 1)

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(12) BauGB)

	Baugrenze
	Offene Bauweise

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(110) BauGB)

Nutzung: Erschließungsfläche

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(111) BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9(115) BauGB)

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

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(120) BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 3.3
	Hier: Entwicklungsziel krautreiches Extensivgrünland (Plankarte 2)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(125) BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

	Von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 23 (1) HStrG)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(5) und (6) BauNVO: Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a(3) Nr. 2 BauNVO sind unzulässig bzw. werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Grünflächen gem. § 9(115) 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 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(120) BauGB:
 - Pro 5 PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkroniger Laubbau (2 x v, 14 - 16 cm StU) zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht zu einem zusammenhängenden Pflanzstreifen (Mindestbreite: 1 m) angepflanzt werden, ist eine mind. 6 m² große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
 - Bei Gehölzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte 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 Entwicklungszieles (vgl. zeichnerische Festsetzung unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen
- Wege, Zufahrten, Hofflächen, PKW-Stellplätze und Terrassen auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30% oder Drainagepflaster), sofern nicht Betriebsabläufe eine andere Befestigung erfordern.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(125) BauGB: Pro Baumsymbol (ca. alle laufenden 20 m) ist ein großkroniger Laubbau (14-16 StU, 3x verpflanzt, solitär, Astaustrieb höher 2,2 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte der Bäume dürfen von den in der Plankarte dargestellten abweichen, wenn es für die Grundstücksbenutzung 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(120) BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baubebiet als Sammelaßnahme zugeordnet.

IIIb. Bauordnungsrechtliche 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 Dachendeckung erfolgt mit kleinmaßstäblichen Materialien in nicht glänzenden, dunklen (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, erdbraun, dunkelrot) oder ziegelfarbenen Farbönen; Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Fassaden sind in hellen (weiß, naturweiß) Farbönen zu gestalten.

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

- Einfriedungen sind zulässig in Form geschlossener Laubstrauchhecken oder als naturbelassene Holzzäune oder aus Drahtgeflecht in Verbindung mit einer geschlossenen Laubstrauchhecke oder in Verbindung mit Rank- bzw. Schlingpflanzen.
- Einfriedungen müssen einen Bodenausschlag von mindestens 15 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: grenzseitige 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 einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- Flache und fachgeneigte 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. 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. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	22.06.2001
2. Ortsübliche Bekanntmachung	28.06.2001
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 02.07.2001 bis 13.07.2001
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB	19.06.2002
5. Ortsübliche Bekanntmachung	11.07.2002
6. Entwurfsoffenlage	vom 22.07.2002 bis 23.08.2002
7. Satzungsbeschluss	25.10.2002
8. Inkrafttreten	- 8. Nov. 2002

Pohlheim, den 28. Okt. 2002

Siegel der Stadt

Bürgermeister



Kraft-Treter des Bebauungsplanes Nr. 37

„Am Gehmännchesbaum“ in Stadtteil

Watzenborn-Steinberg

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Am Gehmännchesbaum“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 25. Oktober 2002 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 37 nicht mehr im Stadtteil Watzenborn-Steinberg mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Zimmer 11 bei der Stadtverwaltung, Fuldener, Ludwigsstraße 31, 34115 Pohlheim, während der allgemeinen Dienststunden zu jedem beliebigen Zeitpunkt besichtigt und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft gegeben.

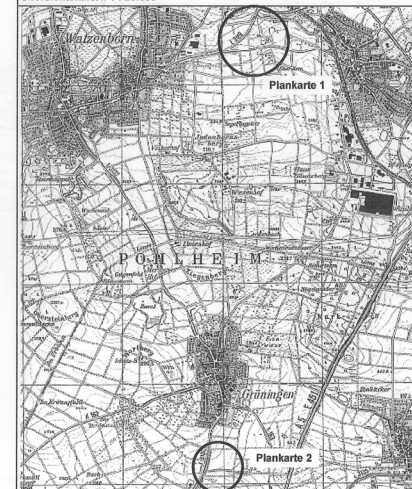
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB vom 27. August 1997 (BauGB i. S. 2141) wird hingewiesen. Danach kann der Inhalt des Bebauungsplanes in jeder beliebigen Weise veröffentlicht werden. Er kann die Erfüllung des Anspruchs nach Absatz 1 Satz 1 durch die Erteilung der Festhaltung schriftlich bei dem Entscheidungsgliederung beantragt. Ein Entscheidungsgliederung verleiht, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Verordnungen ergriffen sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Es wird ferner auf die Bestimmungen 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 bezeichneten Verfahren- und Formvorschriften unbedenklich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres und Mangel der Abwägung nicht innerhalb von sechs Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gegenüber dem Magistrat der Stadt Pohlheim geltend gemacht werden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften bzw. Mängel der Abwägung betreffen, ist darzulegen.

Pohlheim, den 7. November 2002

Schäfer, Bürgermeister

Übersichtskarten 1 : 25.000



Datum: 06/2001
 zust. Überarb.: 10/2002
 Bearbeiter: A. Richter
 Digit. Bearb.: J. Lohrer
 sc: PolyGIS 6.1
 Planinfo (in cm)
 96 x 67
 Maßstab
 siehe Plankarte

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg
Bebauungsplan Nr. 37 „Am Gehmännchesbaum“
 - Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFFERT
 Regionalsplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Breiter Weg 114,
 35640 Lindern - Leihgestern
 Tel.: 064039933-0 Fax: 064039933-30 e-Mail: PGS@richter-net.com