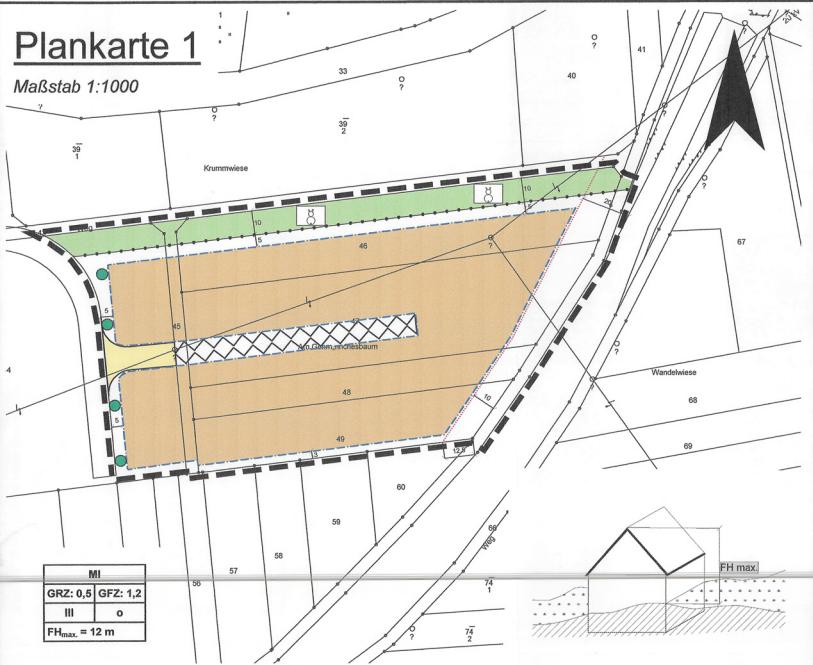


Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg Bebauungsplan Nr. 37 „Am Gehmännchesbaum“



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 241), 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)
Bauaufsichtsverordnung (BauVO) i.d.F. v. 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung um Bereitstellung von Wohnbau und (Investitionsförderleichterung und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZO 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991, S. 59)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG) 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 S. 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



IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)



Geschossflächenzahl



Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse



FHmax.



Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:

Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschmitt der Gebäudeäußerewand mit dem vorhandenen Gelände (vgl. Skizze in der Plankarte 1)

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(12) BauGB)



Offene Bauweise

Flächen, die von der Bebauung frezuhalten sind (§ 9(1)10 BauGB)

Nutzung: Erschließungsfläche

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9(1)15 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; vgl. textl. Festsetzung Ziffer 3.

Hier: Entwicklungziel krautreiches Extensivgrünland (Plankarte 2)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Von Bebauung freizuhalter Bereich (§ 23 (1) HStR)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) und § 6 BauVO: Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a(3) Nr. 2 BauVO sind unzulässig bzw. werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Grünflächen gem. § 9(1)15 BauGB: Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsgrün ist als Extensivfläche zu gestalten. Strachanpflanzungen sind zulässig, dürfen jedoch einen Flächenteil von 10% nicht überschreiten. Alle laufenden m in ein großkröniger Laubbbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
- Pro PKW-Stellplätzen ist mind. 1 großkröniger Laubbbaum (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 Gehölzanpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder frù eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Entwicklungszieles (vgl. zeichnerische Festsetzung unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbetrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen
- Wege, Zufahrten, Hofflächen, PKW-Stellplätze und Terrassen auf den Grundstücken sind in wasserdrücklissen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkamme, Schotterrasen, im Sandbett angelegte Pflaster mit einem Mindestabstand von 30% oder Drainagepflaster), sofern nicht Betriebsabläufe eine andere Befestigung erfordern.

- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB: Pro Baumsymbol (ca. alle laufenden 20 m) ist ein großkröniger Laubbbaum (14-16 StU, 3x verpflanzt, solitär, Astaustrahl 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 Grundstückszuteilungen o.ä.).
- Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB: Die gem. § 9(1)20 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 Bauabschnitt als Sammelmaßnahmen 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 BauVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig, wenn die Dächer dauerhaft sind.
- Die Dachdeckung erfolgt mit kleinmaßstäblichen Materialien in nicht glänzenden, dunklen (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, erbdaun, dunkelrot) oder ziegelroten Farbtönen; Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- Fassaden sind in hellen (weiß, naturweiß) Farbtönen zu gestalten.

§ 2: Gestaltung von Einrfiedungen (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 Bodenabstand von mindestens 15 cm zur Unterkante der Einrfiedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

§ 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO):

- Fenster- und türlose Fassaden (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierroste zu begrünen.
- Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit heimischen Laubgehößen zu bepflanzen. Dabei ist je m² ein Strauch bzw. je angepflanzter 10 m² ein Laubbbaum vorzusehen. Anzpflanzende Bäume nach Ila. 2 werden nicht zulässig.
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehößen einzugründen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- Flache und flachgeneigte Dächer (< 15 Grad) sind zu begrünen.

IIIc. Festsetzung gemäß § 4 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 Abs. 3 HWG

Dachflächenwasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.

IV. Hinweis:

Gemäß § 20 HDStG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalbehörde beim Kreisausschuss anzugeben. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDStG 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. Entwurfsöffentliche	vom 22.07.2002 bis 23.08.2002
7. Satzungsbeschluss	25.10.2002
8. Inkrafttreten	- 8. Nov. 2002

Pohlheim, den 2.9.2002

Siegel der Stadt
Bürgermeister
A. Richter

