

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg Bebauungsplan Nr. 38 „Schülerwiese“



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 LVP-Änderungsrichtlinie, der VU-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 (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 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 (HENatG) 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. Katastramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)**
- Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(11) BauGB)**
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als höchstmögliche Firsthöhe, gemessen in m über dem festgelegten Geländepunkt P

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(12) BauGB)

- Baugrenze
- Offene Bauweise

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

- Hier: Zweckbestimmung Landwirtschaftsweg (Grasweg)
- Straßenbegrenzungsslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 2.3
- Hier: Entwicklungsziel naturnahes Gewässer

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(12) BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 3.)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Sträuchern

| |
|---------------------------|
| MI |
| GRZ: 0,5 GFZ: 1,0 |
| II O |
| FH _{max.} = 12 m |

Sonstige Planzeichen

- Festgelegter Geländepunkt P zur Bemessung der Firsthöhe
- Von Bebauung freizuhaltender Bereich (§ 23 (1) HStVG, §§ 68 und 70 HWG)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(5) BauNVO: Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(12) BauGB:
 - Pro 5 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger 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. 6 m² große, als Pflanzinsel angelegte Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
 - Bei Gehölzanzahlungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.
 - Das innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verlaufende Gewässer ist naturnah zu gestalten, vorhandene Verrohrungen sind unter Berücksichtigung der Zugänglichkeit landwirtschaftlich genutzter Grundstücke zu beseitigen.
 - 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(12) BauGB:

Pro Baumsymbol ist ein großkroniger Laubbaum (14-16 StU, 3x verpflanzt, solitär, Astastrieb höher 2,2 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume werden angerechnet. 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.).

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 Dachdeckung erfolgt mit kleinmaßstäblichen Materialien in nicht glänzenden, dunklen (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, orobraun, dunkelrot) oder ziegelroten Farbtönen; Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Fassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten.
- § 2: Gestaltung von Einfriedungen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**
- Einfriedungen sind zulässig in Form geschlossener Laubstrauchhecken oder als naturbelassene Holzsture 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 Unterseite der Einfriedung einhalten, Mauersockel sind unzulässig.
- § 3: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**
- Fenster- und türlose Fassaden (Ausnahme: grenzseitige Außenwände von Grenzgaragen) und untergeordnete Nebenanlagen sind mit Kletterpflanzen oder Spalierrosen zu begrünen.
 - Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je m² ein Strauch bzw. je angefangener 10 m² ein Laubbaum vorzusehen. Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzende Bäume werden angerechnet.
 - Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzuräumen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
 - Flache und flachgeneigte Dächer (< 15 Grad) sind zu begrünen.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 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 örtlichen Denkmalschutzbehörde beim Kreisauausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

V. Verfahrensvermerk

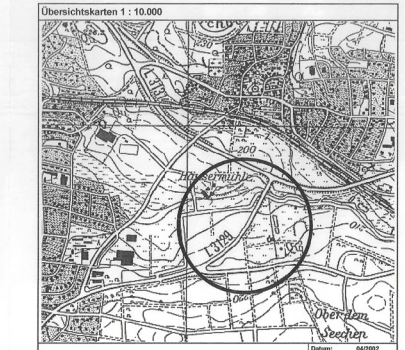
| | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB | 10.08.2001 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung | 13.09.2001 |
| 3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB | vom 17.09.2001 bis 28.09.2001 |
| 4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB | 19.06.2002 |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung | 11.07.2002 |
| 6. Entwurfsoffenlage | vom 22.07.2002 bis 23.08.2002 |
| 7. Satzungsbeschluss | 25.10.2002 |
| 8. Inkrafttreten | 28.10.2002 |

Pohlheim, den 28. Okt. 2002

Bürgermeister

In-Kraft-Treten des Bebauungsplans Nr. 38 „Schülerwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Auf der Vorhabensebene des § 34 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 der BauGB vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) wird hingewiesen, dass nach dem Inkrafttreten der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 „Schülerwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg der Bebauungsplan Nr. 38 „Schülerwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg am 28. Oktober 2002 in Kraft tritt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 „Schülerwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg sind ab dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 38 „Schülerwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg am 28. Oktober 2002 anzuwenden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 „Schülerwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg sind ab dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 38 „Schülerwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg am 28. Oktober 2002 anzuwenden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 „Schülerwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg sind ab dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 38 „Schülerwiese“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg am 28. Oktober 2002 anzuwenden.



Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Bebauungsplan Nr. 38 „Schülerwiese“

- Satzung -

Datum: 04/2002
 mit Überarb.: 02/2002
 Bearbeiter: A. Richter

Abt. Bauw. u. L. Kreis
 Nr. 38 „Schülerwiese“
 erstellt: Prof. Dr. V. Seifert

Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seifert
 Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Brähler Weg 114,
 35448 Linden - Lohngestern
 Tel. 064039900-0 Fax: 064039900-30 e-Mail: P05@schloer.de

Maßstab: 1:1.000