

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39

„Obere Steinstraße“



WA
GR _{max} = 610 m ²
Z = II
FH _{max} = 12,50 m

WA
GR _{max} = 610 m ²
Z = II
FH _{max} = 10,50 m

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 (Investitionserleichterungs- 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)
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)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I 274)

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(1) BauGB)

GR _{max}	Maximal zulässige Grundfläche
II	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
FH _{max}	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Firsthöhe, gemessen in m an der Gebäudeaußenwand am höchsten Geländeanschnitt

Bauweise, Baugrenzen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) BauGB)

	Baugrenze
E	Nur Einzelhäuser zulässig

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

	hier: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
--	---

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 3 BauNVO: In der festgesetzten Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen enthalten.
- Innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen ist Grenzbauung zulässig.
- 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 (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasser-durchlässigen Bauweisen zu befestigen (z.B. Rasenkammersteine, Schotterterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestfügenanteil von 30%).
- Bei Gehölzanzpflanzungen dürfen ausschließlich standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten verwendet werden.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens 3 Hochstammobstbäume oder 3 großkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume werden angerechnet.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen ist an der südlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer Länge von mindestens 15 m eine zweireihige Laubstrauchhecke (versetzte Anordnung der Pflanzen, Pflanzabstand: 1,50 m).

IIIb. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

- § 1: **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO):**
- Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt mindestens 36°. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und untergeordneten Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdächern zulässig.
 - Zur Dacheindeckung sind nicht lasierte Dachziegel, -pfannen oder Schieferendeckungen in dunklen Farbtönen (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, erdbrun, dunkelrot) zulässig; Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) darf 2/3 der Dachlänge (des Hauptgebäudes) nicht überschreiten.
- § 2: **Gestaltung von Einfriedlungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):**
- Einfriedlungen müssen so gestaltet werden, dass bodengebundene Lebewesen Wanderwege erhalten bleiben, z.B. durchgehender Bodenabstand von mindestens 16 cm zur Unterkante der Einfriedung, Mauerzwischenräume von mindestens 30 cm Breite. Ausgenommen sind zum Schutz vor Verbiss die Gartenbereiche, die dem Anbau von Gartenbauerzeugnissen dienen (Grabland).
 - Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- § 3: **Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):**
- Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen einzugrünen sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

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.

In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 139 „Obere Steinstraße“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 139 „Obere Steinstraße“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg wurde von der Stadtverwaltung Pohlheim am 27.9.2002 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 39 „Obere Steinstraße“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg mit der Bekanntmachung des Satzungsausschusses rechtskräftig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Zimmer 11 bei der Stadtverwaltung Pohlheim, Liebigstraße 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 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) wird hingewiesen. Demnach kann der Entscheidungsbereich der Festsetzungen vergrößert werden, wenn die in §§ 39-42 BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt sind. Es kann die Fälligkeit des Angerichtens nachträglich eingetragenen werden. Die Fälligkeit der Entscheidung durch den Bebauungsausschuss tritt erst mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans in Kraft. Die Fälligkeit des Angerichtens verbleibt unberührt.
 Die Fälligkeit des Angerichtens tritt erst mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans in Kraft. Die Fälligkeit des Angerichtens verbleibt unberührt.
 Die Fälligkeit des Angerichtens tritt erst mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans in Kraft. Die Fälligkeit des Angerichtens verbleibt unberührt.
 Der Magistrate der Stadt Pohlheim, 24. Oktober 2002.

V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB	22.02.2002
2. Ortsübliche Bekanntmachung	14.03.2002
3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB	vom 18.03.2002 bis 02.04.2002
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	27.09.2002

Pohlheim, den 16. Okt. 2002

Stiegel der Stadt

Bürgermeister



Datum: 04/2002
 auf. übertr.: 09/2002
 Bearbeiter: A. Richter
 digit. Bearb.: I. Linder
 in: PolyG 8.1
 geschrift: PlanG 8.1
 Maßstab: 102 x 63
 Maßstab: 1 : 1000

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39
 „Obere Steinstraße“
 - Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
 Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
 Bebel Weg 114
 35440 Linden - Lohgestern
 Tel.: 04403/903-0 Fax: 04403/903-20 e-Mail: PGR.Richter@bol.com