

# Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39a

### "Steinstraße 28+30"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 160), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
- 1.1.1 Flurgrenze
- 1.1.2 **Flur 1** Flurnummer
- 1.1.3 237 Flurstücksnummer
- 1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen
- 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.2.1 **GRZ** Grundflächenzahl
- 1.2.2.2 **Z** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- 1.2.3.1 Baulinie
- 1.2.3.2 Baugrenze
- 1.2.4 Flächen für den Gemeinbedarf
- 1.2.4.1 hier: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 1.2.4.2 hier: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- 1.2.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 1.2.5.1 Anpflanzung von Laubbäumen
- 1.2.6 Sonstige Planzeichen
- 1.2.6.1 **St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
- 1.2.6.1.1 **St** Stellplätze
- 1.2.7 Abgrenzung der unterschiedlichen Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 1.2.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes)

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB: Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung kirchliche und kulturelle Zwecke dient der Erweiterung des im Plangebiet bestehenden Gemeindehauses.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO: Stellplätze sind einschließlich der Zufahrten nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie der für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen und gekennzeichneten Fläche zulässig.
- 2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 2.4 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Je Baumsymbol ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden. Der Bestand kann angerechnet werden.

#### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt: Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO gilt: Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über der Geländeoberfläche sowie die Ausbildung der Einfriedung durch die Anpflanzung einheimischer, standorttypischer Hecken. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur entlang der Steinstraße zulässig.
- 3.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

- 3.4 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten: ein Baum 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch 1 m<sup>2</sup>
- 3.5 Artenauswahl

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:  
 Bäume 1. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm  
 Bäume 2. Ordnung: H., 3 x v., m. B. 14-16 cm; Hei. 2 x v., 100-150  
 Sträucher: Str., 2 x v., 100-150

<b>Bäume 1. Ordnung:</b>	<b>Bäume 2. Ordnung:</b>	
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Feldahorn
Spitzahorn	- Acer platanoides	Hainbuche
Rotbuche	- Fagus sylvatica	Wildapfel
Esche	- Fraxinus excelsior	Wildbirne
Traubeneiche	- Quercus petraea	Eberesche
Stieleiche	- Quercus robur	Salweide
		- Acer campestre
		- Carpinus betulus
		- Malus sylvestris
		- Pyrus pyraeaster
		- Sorbus aucuparia
		- Salix caprea

Sträucher		Kletterpflanzen	
Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris	Trompetenblume	- Campsis radicans
Hainbuche	- Carpinus betulus	Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea		
Hasel	- Corylus avellana	Efeu	- Hedera helix
Weißdorn	- Crataegus monogyna/laevigata	Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum
Hundsrose	- Rosa canina	Kletterknörcher	- Polygonum aubertii
Wolliger Schneeball	- Viburnum lantana	Schwarzer Holunder	- Sambucus nigra

**blühende Ziersträucher/Arten alter Bauergärten:**

Hortensia	- Hydrangea macrophylla	Falscher Jasmin	- Philadelphus coronarius
Sommerflieder	- Buddleja div. spec.	Blut-Johannisbeere	- Ribes sanguineum
Buchsbaum	- Buxus sempervirens	Rosen	- Rosa div. spec.
Deutzia	- Deutzia hybrida	Flieder	- Syringa div. spec.
Zaubernuss	- Hamamelis mollis	Sommerspiere	- Spiraea bumalda
Kornelkirsche	- Cornus mas	Weigelia	- Weigela florida
Mispel	- Mespilus germanica	Blauregen	- Wisteria sinensis

**Obstbäume**

Kaiser Wilhelm	- Apfel	Weinapfel	- Apfel
Winterlockenapfel	- Apfel	Roter Trierer	- Apfel
Riesenböiken	- Apfel	Clapps Liebling	- Birne
Roter Boskoop	- Apfel	Gute Graue	- Birne
Graue französische Renette	- Apfel	Große schwarze Knorpelkirsche	- Kirsche

#### 4 Nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Pohlheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

#### 5 Hinweise

- 5.1 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).
- 5.2 Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig und wünschenswert ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.
- 5.3 Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
- 5.4 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).
- 5.5 Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzugehen. Der Vorhabenträger bzw. der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55 ff. HBO). Abbrucharbeiten und Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

#### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 19.06.2015
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.07.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.07.2015
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.07.2015 bis einschließlich 21.08.2015

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Pohlheimer Nachrichten.

**Ausfertigungsvermerk:**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Pohlheim, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk:**  
 Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Pohlheim, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 15.05.2015

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39a

"Steinstraße 28 + 30"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Satzung

Bearbeitet: Fischer, Kupetz  
 CAD: Schneider, Kupetz  
 Maßstab: 1 : 500