Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg
Bebauungsplan Nr. 40 „Neuhöfer Weg A“

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
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 Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 18.12.2002 (GVBl. I S. 10 vom 21.01.2003)
Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F.v. 18.06.2002 (GVBl I 274)

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Fl.31 — Flurnummer
- Polygonpunkt
- 382/2 — Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

- MI — Mischgebiet

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- $FH_{max.}$ — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Maximal zulässige Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Geländeanschnitt (Schnittpunkt aufsteigendes Mauerwerk – vorhandenes Gelände)

Baugrenzen, Bauweise (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen(§ 9(1)11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg (Grasweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 40 „Neuhöfer Weg A“ im Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Der Bebauungsplan Nr. 40 »Neuhöfer Weg A« im Stadtteil Watzenborn-Steinberg wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 26. März 2004 als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 40 »Neuhöfer Weg A« im Stadtteil Watzenborn-Steinberg mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in Zimmer 11 bei der Stadtverwaltung Pohlheim, Lindwigstraße 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. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) wird hingewiesen. Danach kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigungen verlangen, wenn die in §§ 39–42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich anfordert. Entschädigungsansprüche erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt ist.

Es wird ferner auf die Rechtsfolgen 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 Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres und Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gegenüber dem Magistrat der Stadt Pohlheim geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften bzw. Mängel der Abwägung beinnoden soll, ist darzulegen.

Pohlheim, 30. September 2004 Der Magistrat der Stadt Pohlheim
Schäfer, Bürgermeister

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
   Hofflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.

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 (§ 2(1) BauGB)	31.10.2003
2. Ortsübliche Bekanntmachung	20.11.2003
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3(1) BauGB)	vom 24.11.2003 bis 05.12.2003
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	19.12.2003
5. Ortsübliche Bekanntmachung	05.02.2004
6. Entwurfsoffenlage	vom 16.02.2004 bis 15.03.2004
7. Satzungsbeschluss	26.03.2004
8. Inkrafttreten	30. SEP. 2004

Pohlheim, den 07. APR. 2004

Siegel der Stadt

Schäfer

Übersichtskarten 1 : 10.000

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

Bebauungsplan Nr. 40 „Neuhöfer Weg A“

- Satzung -

Datum:	11/2003
zul. überarb.:	03/2004
Bearbeiter:	A. Richter
digit. Bearb.:	N. Kaluscha
in:	PolyGIS 8.5
geprüft:	
Plangröße (in cm)	59 x 75
Maßstab	1 : 500

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden – Leihgestern
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGSRichter@aol.com