

# Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42

### "Gießener Straße 25"



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
Planungsverordnung 1990 (PlanVO) 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, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 15.12.2012 (GVBl. S. 625).

#### 1 Zeichenerklärung

- 1.1 --- Flurgrenze
- 1.2 Flurnummer
- 1.3 Polygonpunkt
- 1.4 Flurstücksnummer
- 1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.6 Plangezeichen
- 1.7 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.8 0,6 Geschosflächenzahl (GFZ)
- 1.9 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1.10 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (Z)
- 1.11 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, hier: maximal zulässige Gebäudehöhe in m über OK Erdgeschoss-Halbhöhen
- 1.12 Bauweise, Baugrenzen, Baumlinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 1.13 Baugrenze
- 1.14 überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
- 1.15 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 1.16 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.17 Private Grünfläche Zweckbestimmung: Grünland mit Streuobst
- 1.18 Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Erhaltung von Bäumen, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 1.19 Anpflanzung von Hochstammbäumen
- 1.20 Erhalt von Bäumen
- 1.21 Sonstige Pflanzzeichen
- 1.22 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
  - 1.22.1 Ga Garagen
  - 1.22.2 Na Nebenanlagen
- 1.23 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorger sowie der Erschließung der räumlichen Bebauung zu belastende Flächen
- 1.24 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.25 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1.26 Sonstige Darstellungen
- 1.27 Vermaßung (verbindlich)

#### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LVm. § 12 Abs. 1 BauGB)  
Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist jeweils ein Wohngebäude mit zugewandten Nebenanlagen zulässig.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohbodens.
- 2.3 Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO)  
Garagen und Nebenanlagen sind im Teilbereich Nr. 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür jeweils festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen sind bei Neuerrichtung vorüberhalb der Bodenreinigung in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weiffige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.
- 2.5 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
  - 2.5.1 Je Baumtyp in der Pflanzung ist mindestens ein Hochstammbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
  - 2.5.2 Mindestens 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen der Artenlisten 1-3 (Ziffer 2.0) oder vergleichbarer Arten zu bepflanzen. Der Bestand und die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupflanzenden Obstbäume können angerechnet werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, 1 Strauch / 5 m<sup>2</sup>.

2.5.3 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

#### 2.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzquellst. mind. 60l / H. 3 x v.v., 14-16 bzw. Höl. 2 x v.v., 100-200			
Aesculus spec.	- Kastanie	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Betula pendula	- Hängebirke	Sorbus domestica	- Speierling
Carpinus betulus	- Hainbuche	Obstbäume (H. v. 8-10):	
Fagus sylvatica	- Buche	Cytisus oblongus	- Caltre
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus serotina	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Äpfel
Quercus robur	- Stieleiche	Prunus cerasifera	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzquellst. mind. Str. v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Koller Hartweigel	Ribes div. spec.	- Bärenreiter
Cornus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeata	- Wildrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus laevigata	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildäpfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzquellst. mind. Str. v. 100-150			
Ametanther div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. spec.	- Zieräpfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Meibomia germanica	- Meibom
Chaenomeles div. spec.	- Zierapfel	Philadelphus div. spec.	- Fächer-Jasmin
Cornus florida	- Baumhartweigel	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pfirsich
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrose
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus araliifolia	- Mehlrose
Forphyta x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiräe
Hamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Vibegia div. spec.	- Veilgelle

#### 3 Bauordnungrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 3.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
  - 3.1.1 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 20° bis 45° sowie unter der Nr. 1 ergänzend auch einseitig geneigte Dächer.
  - 3.1.2 Zulässig sind Ziegeldach und Dachsteine in Natur, Brauntönen und Anthrazit. Die Verwendung von Spiegelglas oder stark reflektierenden Materialien zur Dachdeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie untersagt.
- 3.2 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)  
Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenksteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen.

#### 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1 Stellplatzsetzung  
Auf die Stellplatz- und Abbelegung der Stadt Pohlheim wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- 4.2 Bodendenkmaler  
Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmaler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalbehörde 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 HDSOG).
- 4.3 Verwertung von Niederschlagswasser
  - 4.3.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert 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 wasserrechtliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
  - 4.3.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 WHG).
- 4.4 Artenschutzrechtliche Hinweise  
Die Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG unzulässig. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitlich vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

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

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 27.05.2014  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 06.06.2014  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.06.2014  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.06.2014 bis einschließlich 18.07.2014

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.09.2014

Die Bekanntmachungen erfolgten in Pohlheim, Hainstraße

#### Ausfertigerungsvermerk:

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 19.09.2014  
Schäfer  
Bürgermeister

#### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 1. 6. Okt. 2014

Pohlheim, den 1. 6. Okt. 2014  
Schäfer  
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:25.000)



Planungsbüro Höder, Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35648 Linden - Tel: 06439 / 9337-0, Fax: 9337-31  
Stand: 01.04.2014  
15.04.2014  
01.08.2014  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42 "Gießener Straße 25"  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 9a BauGB  
Bearbeiter: Ador  
CAD: B&L  
Maßstab: 1:500