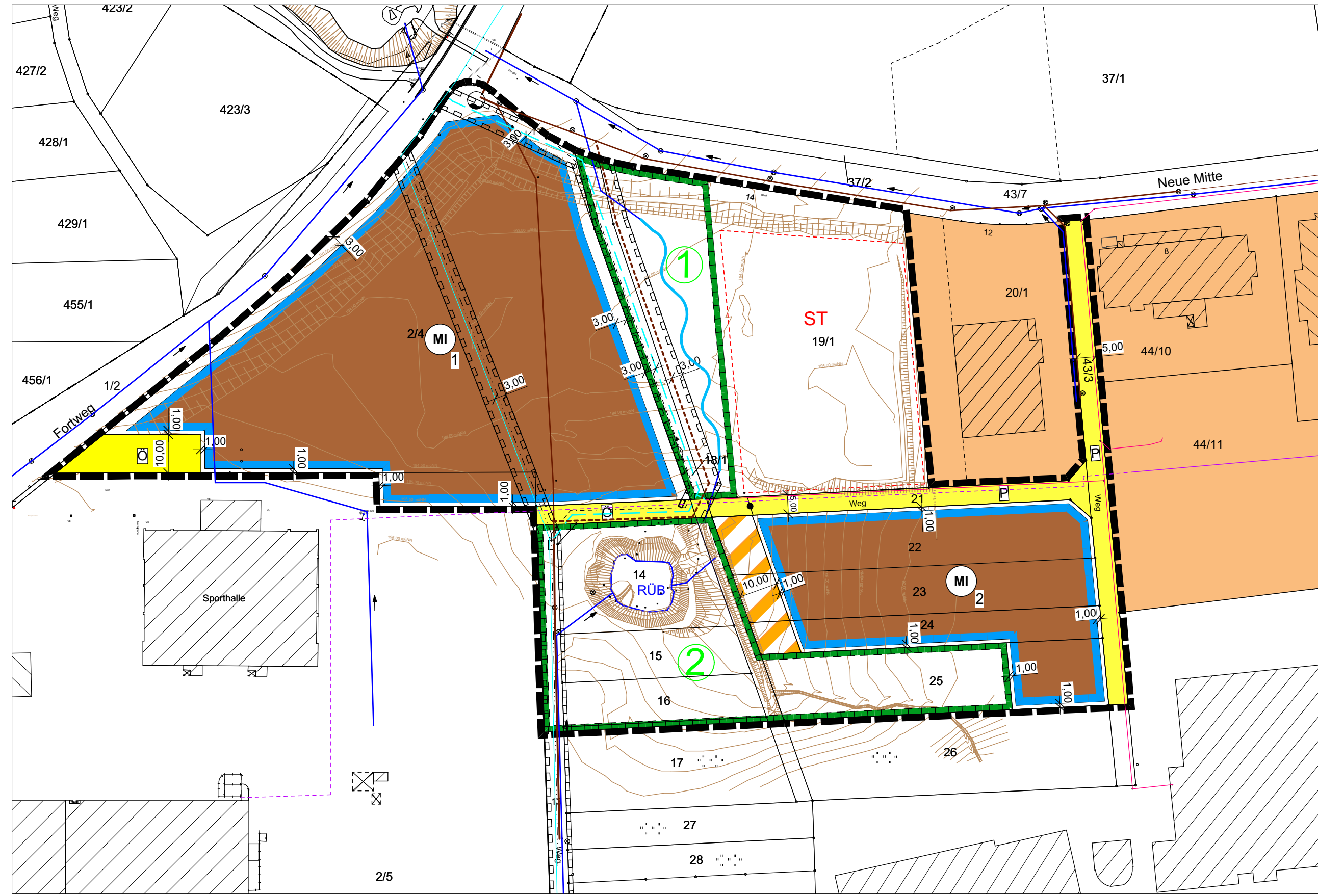




# Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg

## Bebauungsplan Nr. 44 "Am Furt / Schönbornswiese" mit 37. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans



Baugebiet	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	OKmax	Bauweise
MI 1	0,6	1,2	III	12,5 m	o
MI 2	0,6	1,2	III	14 m	a

### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

Die nachfolgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzen die im Bebauungsplan Nr. 34 „Am Furt“ getroffenen Festsetzungen im vollem Umfang.

### II. Zeichenerklärung

#### Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

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

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse

OKmax maximale Höhe der Gebäudeoberkante

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

o / a offene Bauweise / abweichende Bauweise

Baugrenze

nicht überbaubare Fläche

überbaubare Fläche

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (§ 9(1)11 BauGB)

Zweckbestimmung "private Verkehrsfläche"

Zweckbestimmung "öffentliche Verkehrsfläche"

Bewirtschaftungsweg

Hauptversorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)

unterirdische Hauptversorgungsleitung, Zweckbestimmung: Wasser (ZMW)

Schmutzwasser

Fernwärmeleitung (SWG)

Fernmeldekabel

Regenwasser

Trinkwasserleitung (EWP)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1)16 BauGB)

Rückhaltebecken

Pumpstation

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB)

Entwicklungsziel: siehe textl. Festsetzung 5.4

Entwicklungsziel: siehe textl. Festsetzung 5.5

Sonstige Planzeichen

Fläche für private Stellplätze, Stellplätze im MI 2 sind vornehmlich auf dem Flurstück 19/1 nachzuweisen

Bemaßung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Neuer Bachlauf mit 5 m Freihaltestreifen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Informationen

Bestand Mischgebiet

Höhenlinien

### III.a Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässige Anlagen und Nutzungen sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

1.2 Für das festgesetzte Mischgebiet gilt, dass in den nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben ausschließlich Sortimente zulässig sind, die keine Zentrenrelevanz aufweisen.

1.3 Die Einrichtung von Einzelhandelsbetrieben für Nahrungs- und Genussmittel ist nach § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb des Mischgebiets nicht zulässig.

1.4 Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Als Bezugspunkt für die Festsetzung die Oberkante baulicher Anlagen gilt im MI 1 und MI 2 die Oberkante Erdgeschossrohfußboden. Als Firsthöhe gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches in m. Staffageschosse sind zulässig.

2.2 Die max. zulässige Höhe kann durch technische Aufbauten für Kühlung, Lüftung, Solaranlagen etc. um bis zu 2,5 m überschritten werden.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im MI 1 ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im MI 2 ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge des Gebäudes darf über 50 m betragen.

#### 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 Abs. 6 und §14 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit ihren Zufahrten gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig, auch wenn hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

#### 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

5.1 Hoffflächen, Aufenthaltsbereiche, Terrassen, PKW-Stellplätze, Fußwege usw. sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Befahrbarkeit für Rollstuhlfahrer und Rollatoren ist zu gewährleisten.

5.2 Pro 10 PKW-Stellplätzen ist im Bereich der Mischgebiete mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

5.3 Mindestens 30% der nicht überbauten Flächen sind mit heimischen Sträuchern, Bäumen 2./3. Ordnung und /oder hochstämmigen Obstbäumen entsprechend der folgenden Pflanzlisten. Es gelten für einen Baum 25 qm und einen Strauch 5 qm.

5.4 Entwicklungsziel zu 1: abseits vom freizulegenden Bachlauf Schaffung von Pionierhabitaten und die Optimierung der Habitatauswahl für die Zauneidechse. Gestaltung und CEF-Maßnahmen entsprechend Umweltbericht.

5.5 Entwicklungsziel zu 2: Erhalt der Feuchtböden einschließlich des Röhrichts in der Versickerungsmulde im Westen als gesetzlich geschützter Feuchtbiosphäre ohne Pflegemaßnahmen und Erhalt der jetzigen Biotopstruktur und die langfristige Sicherung der Habitatauswahl für den Dunklen Wiesenknochen-Ameisenbläuling im Osten. Gestaltung und CEF-Maßnahmen entsprechend Umweltbericht.

5.6 Zwecks Minimierung der Beeinträchtigung von Tieren gemäß §39 Abs. 5 BNatSchG und zur Gewährleistung der speziellen Zugriffsverbote gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzrodungen und die Beseitigung von Vegetation nur vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

5.7 Im Bereich der Parzellen 22 bis 24 und 25 bzw. ist vor Baubeginn die Lokalisierung der konkreten Nachweis über die Lokalisierung des Dunklen Wiesenknochen-Ameisenbläulings zu führen. Ein Abfangen des Falters von geplanten Bauflächen ist nicht erforderlich. Ggf. sind entsprechende Ersatzbiotope zu schaffen.

#### 6. Pflanzlisten

##### Kleine bis schwach mittelgroße Laubbäume sowie Eibe (=Laubbäume 3. Ordnung)

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere, Eberesche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel, Holzapfel	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsenkirchse	<i>Sorbus torminalis</i>	Eisbeere
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirchse	<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Wildbirne, Holzbirne	<i>Ulmus glabra 1)</i>	Bergulme
<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Ulmus minor 1)</i>	Feldulme
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere		

1) Feld- und Bergulme werden hier den kleinen Laubbäumen zugerechnet, da aufgrund der Ulmenkrankheit mit ihrem vorzeitigem Absterben zu rechnen ist. Gleichwohl sollten sie als für zahlreiche Insekten- und Vogelarten wichtige Baumart in Pflanzungen berücksichtigt werden.

##### Obstbäume (für geeignete Sorten wird auf die Baumschulkataloge verwiesen)

<i>Juglans regia</i>	Walnußbaum	<i>Prunus domestica</i>	Zwetsche, Pflaume
<i>Malus domestica</i>	Apfelbaum	<i>Prunus insititia</i>	Reneclaudie, Mirabelle
<i>Prunus avium</i>	Süßkirchse	<i>Pyrus communis</i>	Birnbaum

##### Sträucher > 1,5m

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirchse
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrippel, Weißdorn	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Bruchbeere
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster	<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Juniperus communis</i>	Wacholder	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnl. Schneeball
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster		

#### 7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

##### 1.: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

##### 2.: Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO):

- Einfriedungen sind zulässig ausschließlich in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen.
- Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um Stützmauern handelt.
- Von den angeführten Bestimmungen sind ausgenommen Einfriedungen, die besonderen sicherheitstechnischen Anforderungen unterliegen.
- Einfriedungen sind zulässig bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeoberkante.

##### 3.: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO):

- Die für Pkw-Stellplätze zu pflanzenden Bäume können auf die Pflanzungen nach Punkt 5.3 angerechnet werden
- Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen oder mit Laubgehölzen einzugrünen.

#### III.b Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern sind gem. § 21 HdschG unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HdschG wird verwiesen.

2. Werden Verlegungen von Telekommunikationsanlagen erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit der Telekom Netzproduktion abzustimmen.

3. Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Pohlheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4. Niederschlagswasser soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet oder ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder gesundheitliche Belange entgegenstehen.

##### 5. Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsanlagen

5.1 Bei Baumpflanzungen im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Versorgungsleitung 2,5m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsleitungen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Vertiefung der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Baumpflanzung und Versorgungsleitung bis auf 0,5m verringert werden.

5.2 In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsbetrieb im Vorfeld abzustimmen.

##### 6. Bauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen

Zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgungs haben alle mit Erd- und Straßenbauarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen beauftragten Firmen, öffentlichen Auftragnehmer sowie selbst ausführenden Privatpersonen vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne der Versorgungsträger einzusehen und die Arbeiten erforderlichenfalls abzustimmen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn einzuholen.

7. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in dem Umfang zulässig, der für die Herstellung der Straßenkörper und des Planums der jeweiligen Gebäude einschließlich der Stellplätze innerhalb der festgesetzten Baugebiete erforderlich sind.

8. Erwärmsonden sind nicht zulässig.

#### 9. Ver- und Entsorgungsleitung: Haupttrinkwasserleitung

Im Bereich des 6,0 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Während des Bauzustandes (Leistungsverlegung) wird ein Baustreifen von 12 m Breite benötigt.

Im Bereich des Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt. Bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten. Ggf. sind Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

11. Es wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.

#### IV. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	14.07.2016
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	8.12.2016
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	19.12.2016 - 20.01.2017
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1. BauGB)	19.12.2016 - 20.01.2017
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	23.05.2019
6. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.06. - 11.07.2019
7. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	11.06. - 11.07.2019
8. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	26.9.2019

Pohlheim, den \_\_\_\_\_  
 Siegel der Stadt  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

#### V. Inkrafttreten

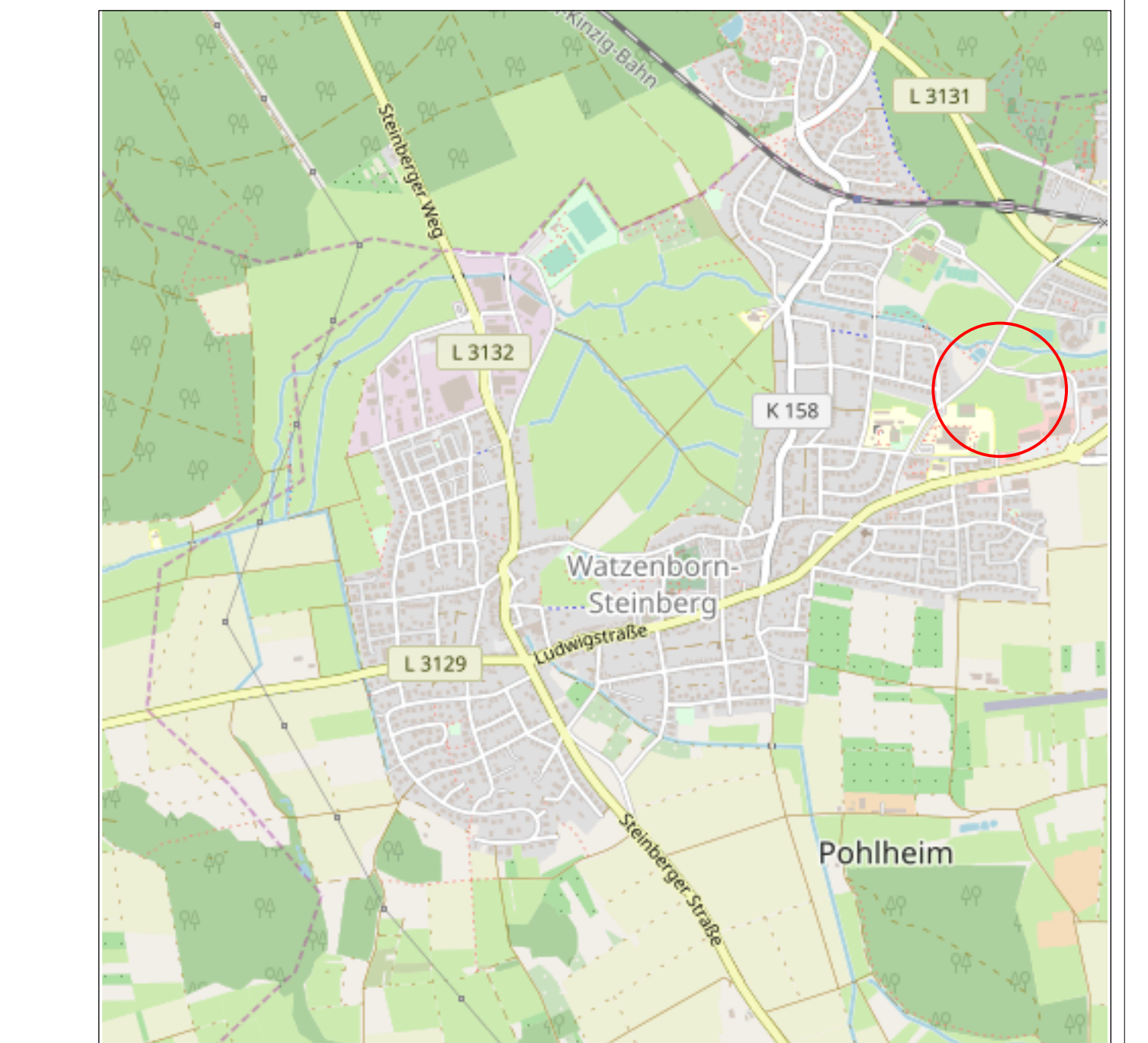
Der Bebauungsplan Nr. 44 "Am Furt/ Schönbornswiese", bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Pohlheim, den 11.10.2019  
 Siegel der Stadt  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am \_\_\_\_\_

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

#### V. Übersichtskarte



Datum:	10/2019
Bearbeiter:	H. Christophel
digit. erstellt:	L. Wiemer
in:	Vectorworks
Plangröße (in cm):	97 x 69
Maßstab:	1:1.000

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg  
 Bebauungsplan Nr. 44 "Am Furt/ Schönbornswiese"  
 mit 37. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans  
 - Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
 Breiter Weg 114  
 35440 Linden Lelhgestern  
 Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendrik.christophel@seifert-plan.com