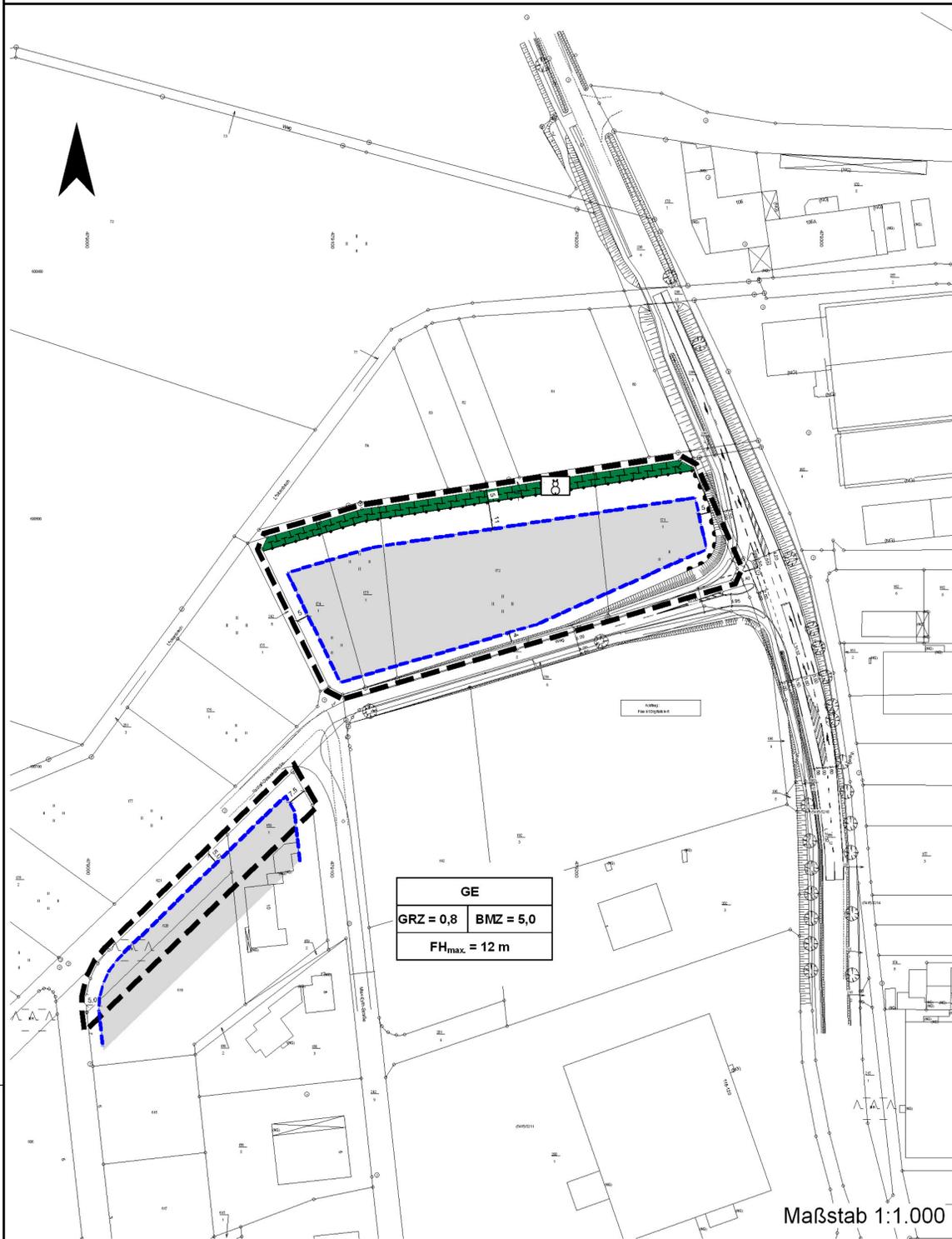


# Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg Bebauungsplan Nr. 5 b „Gewerbegebiet Gießener Straße“, 3. Änderung



## 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 (Investitions erleichterungs- 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. v. 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. v. 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   |
|  | Flurnummer   |
|  | Polygonpunkt   |
|  | Flurstücksnummer   |
|  | Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen |

### IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

|  |                  |
|--|------------------|
|  | GE Gewerbegebiet |
|--|------------------|

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

|  |   |
|--|---|
|  | GRZ Grundflächenzahl  |
|  | BMZ Baumassenzahl   |
|  | Z Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse   |
|  | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß:<br>Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt mit dem vorhandenen Gelände |

#### Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

|  |           |
|--|-----------|
|  | Baugrenze |
|--|-----------|

#### Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

|  |                                |
|--|--------------------------------|
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
|--|--------------------------------|

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

|  |   |
|--|---|
|  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 1.2 |
|  | Hier: Entwicklungsziel Laubgehölzhecke (Plankarte 1)  |
|  | Hier: Entwicklungsziel Feuchtwiese (Plankarte 2)  |

#### Sonstige Planzeichen

|  |   |
|--|---|
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten                  |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |

## III. Textliche Festsetzungen

### IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die in dem vorliegenden 3. Änderungsplan getroffenen Festsetzungen ersetzen mit Erlangung ihrer Rechtskraft die im Bebauungsplan Nr. 5b und dem 1. Änderungsplan zu dem Bebauungsplan Nr. 5b „Gewerbegebiet Gießener Straße“ bisher getroffenen Festsetzungen. Die von der 3. Änderung nicht berührten Festsetzungen bleiben wirksam.  
 Die im übrigen Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5b und dem 1. Änderungsplan zu dem Bebauungsplan Nr. 5b „Gewerbegebiet Gießener Straße“ getroffenen Festsetzungen bleiben von den Änderungen unberührt.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:
  - Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Laubgehölzhecke“ (Plankarte 1) sind im Abstand von maximal 10 m Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zwischen den Bäumen bestehenden Freiflächen sind mit Laubsträuchern geschlossen zu bepflanzen (3-reihige Bepflanzung, Abstand der Sträucher untereinander max. 1,50 m).
  - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Feuchtwiese“ (Plankarte 2) sind die zur Erreichung des Entwicklungszieles notwendigen Maßnahmen entsprechend der im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag formulierten Pflegehinweise durchzuführen.
  - Für Gehölzpflanzungen sind zulässig: standortgerechte, einheimische oder früh eingebürgerte Arten oder bewährte Obstsorten.
- Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB:  
 Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmäßnahme zugeordnet.

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

- § 1: Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO):
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen (errechnet nach GRZ) sind zu mind. 70% mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen; es zählen 1 Heister = 10 m<sup>2</sup> (Qualität 2xv, 200-250 cm), 1 Strauch = 1 m<sup>2</sup> (Qualität 3xv, 60-100 cm, 5 Triebe).
  - Gebäudeaußenwände, insbesondere Richtung Norden, Westen und Osten, sind zu mindestens 50% mit Kletterpflanzen oder Spalierobst zu begrünen, ebenso fenster- und türlose Fassaden von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen, sofern die Nutzung von Toren, Lichtöffnungen, Lüftungseinrichtungen usw. nicht beeinträchtigt wird.

## 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 gem. § 2(1) BauGB               | 02.02.2001                    |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung                            | 15.02.2001                    |
| 3. Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB              | vom 19.02.2001 bis 02.03.2001 |
| 4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss gem. § 3(2) BauGB | 04.07.2003                    |
| 5. Ortsübliche Bekanntmachung                            | 28.08.2003                    |
| 6. Entwurfsoffenlage                                     | vom 08.09.2003 bis 10.10.2003 |
| 7. Satzungsbeschluss                                     | 31.10.2003                    |
| 8. Inkrafttreten   | _____                         |
| Pohlheim, den _____                                      | Siegel der Stadt              |
|  | Bürgermeister                 |

Übersichtskarten 1 : 10.000

Datum: 04/2001  
 zul. Überarb.: 10/2003  
 Bearbeiter: A. Richter  
 digt. Bearb.: N. Kaluschka

Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg  
 Bebauungsplan Nr. 5b  
 „Gewerbegebiet Gießener Straße“, 3. Änderung

- Satzung -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
 Breiter Weg 114,  
 35449 Linden - Leiggestern  
 Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGS.Richter@aol.com

geprüft: PolyGIS 8.5  
 Plangröße (in cm): 81 x 80  
 Maßstab: siehe Plankarten