

**Bauleitplanung der Stadt Pohlheim,  
Stadtteil Watzenborn-Steinberg**  
Bebauungsplan Nr. 3 "Verlängerte Bruchstraße"  
und "Verlängerte Fahrtgasse", 1. Änderung



**I. Rechtsgrundlagen**

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

Die nachfolgenden Festsetzungen ersetzen die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 enthaltenen Festsetzungen.

**II. Zeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- GR zulässige Grundfläche
- II Vollgeschoss
- FHmax maximal zulässige Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- o/a offene/abweichende Bauweise
- Baugrenzen
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zweckbestimmung: öffentlicher Weg
- Sonstige Planzeichen
- Bemaßung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**III.a Textliche Festsetzungen:**

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

- In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteilen sind zulässig:
- Wohngebäude,
  - der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen
- sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- Für das WA 1 gilt die Festsetzung einer GRZ und einer GFZ, jeweils am Bestand orientiert. Geringfügige Abweichungen hiervon sind zulässig. Für das WA 2 gilt eine maximal zulässige Grundfläche. Maximal zulässig ist im Plangebiet die Bebauung mit 2 Vollgeschossen.
- Für das WA 1 ist die maximal zulässige Firsthöhe am Baubestand zu orientieren. Für das WA 2 wird die maximal zulässige Firsthöhe mit 9 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für diese Höhenfestlegung ist die Oberkante Erdgeschossrohfußboden.

	GRZ	GFZ	GR	FHmax	Vollgeschosse	Bauweise
WA 1	0,4	0,6			II	a
WA 2			140 m <sup>2</sup>	9 m	II	o

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

- Festgesetzt ist für das WA 1 eine am Bestand orientierte offene Bauweise. Abweichend hiervon gilt für die Parzellen 513/12 und 514, dass der seitliche Grenzabstand nicht einzuhalten ist. Für das WA2 gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.
- Für die überbaubaren Grundstücksflächen gelten die im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen. Geringfügige Abweichungen sind im Bereich der bestehenden Bebauung zulässig.

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

- Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit ihren Zufahrten gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 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. Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

- Im Bereich des WA 2 sind höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Im Bereich des WA 1 ist die zulässige Zahl der Wohnungen am Bestand orientiert. Veränderungen durch Aufstockungen oder Wohnungsteilungen sind bis zu max. 3 Wohnungen zulässig.

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

- Hofflächen, Aufenthaltsbereiche, Terrassen, PKW-Stellplätze, Fußwege usw. sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- Pro 7 PKW-Stellplätzen ist im Plangebiet mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen erfolgen im Bereich der nicht überbauten und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
- Bodenumgestaltungen und die Beseitigung von Vegetationsbeständen sind außerhalb der Vegetationszeit (von April bis Ende September eines Jahres) durchzuführen.
- Mindestens 30% der nicht überbauten und der nicht überbaubaren Flächen sind mit heimischen Sträuchern, Bäumen 2./3. Ordnung und /oder hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Es gelten für einen Baum 25 qm und einen Strauch 5 qm.

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

- 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. Werden Verlegungen von Telekommunikationsanlagen erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit der Telekom Netzproduktion abzustimmen.
2. Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen werden durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Pohlheim in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
3. 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.
4. 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.

**IV. Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 29.03.2018
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung
3. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
4. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
5. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Pohlheim, den

Siegel der Stadt

Bürgermeister

**V. Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Verlängerte Bruchstraße" und "Verlängerte Fahrtgasse", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Pohlheim, den

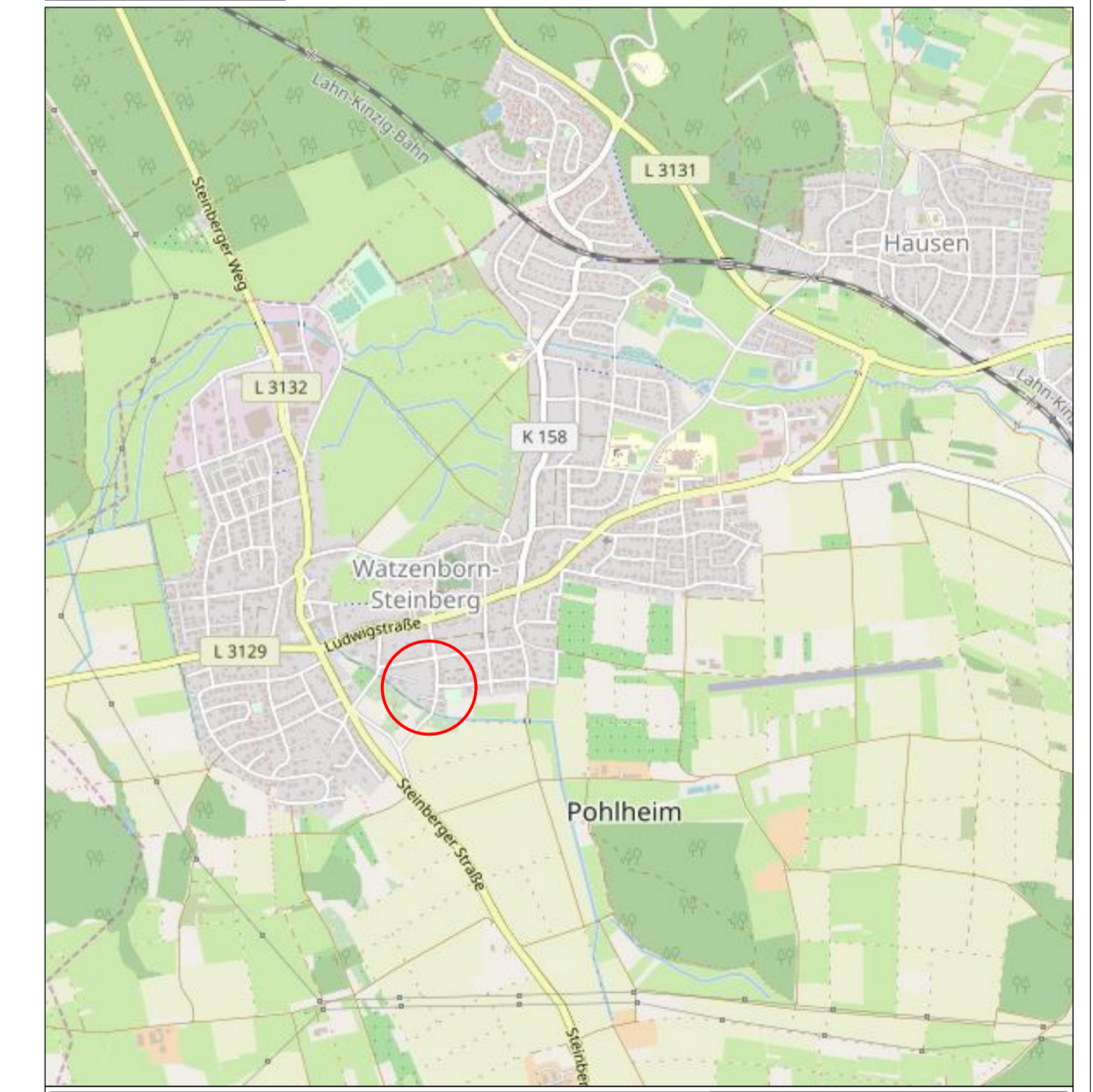
Siegel der Stadt

Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am

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

**VI. Übersichtskarte**



Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg  
Bebauungsplan Nr. 3  
"Verlängerte Bruchstraße" und "Verlängerte Fahrtgasse",  
1. Änderung  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB  
- Entwurf -

Datum: 8/2019  
Bearbeiter: H. Christophel  
digit. erstellt: L. Wiemer  
in: Vectorworks  
Plangröße (in cm): 77 x 51  
Maßstab: 1:1.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Breiter Weg 114  
35440 Linden Leihgestern

