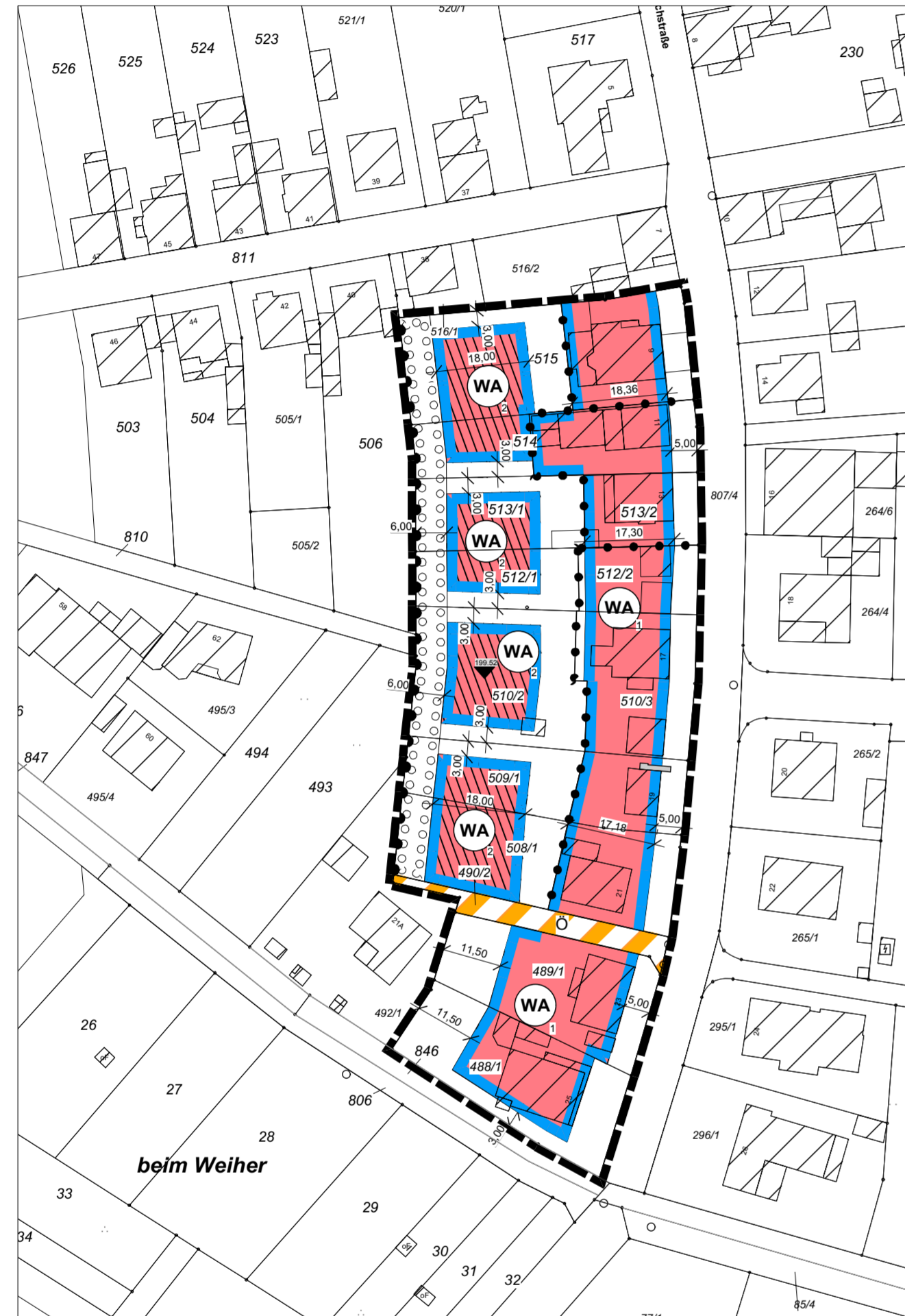


**Bauleitplanung der Stadt Pohlheim,
Stadtteil Watzenborn-Steinberg**
Bebauungsplan Nr. 3 "Verlängerte Bruchstraße"
und "Verlängerte Fahrtgasse", 1. Änderung



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

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 WA1

Allgemeines Wohngebiet WA2

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

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

zulässige Grundfläche

Vollgeschosse

maximal zulässige Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

offene/abweichende Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenzen

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung: öffentlicher Weg

Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Bemaßung

Bezugspunkt ÜNN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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 Bestandsbestand zu orientieren. Für das WA 2 wird die maximal zulässige Firsthöhe mit 9 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhe ist der Messpunkt 199,52 ÜNN.

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 513/2 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)

- Hoffflächen, Aufenthaltsbereiche, Terrassen, PKW-Stellplätze, Fußwege usw. sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen.
- Pro 5 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.
- Für den 6m breiten Anpflanzungsstreifen nach §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB gilt die Pflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs festsetzungen 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.
- Staffelgeschosse sind nicht 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.
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. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind bis zu 30 cm zulässig.

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 _____

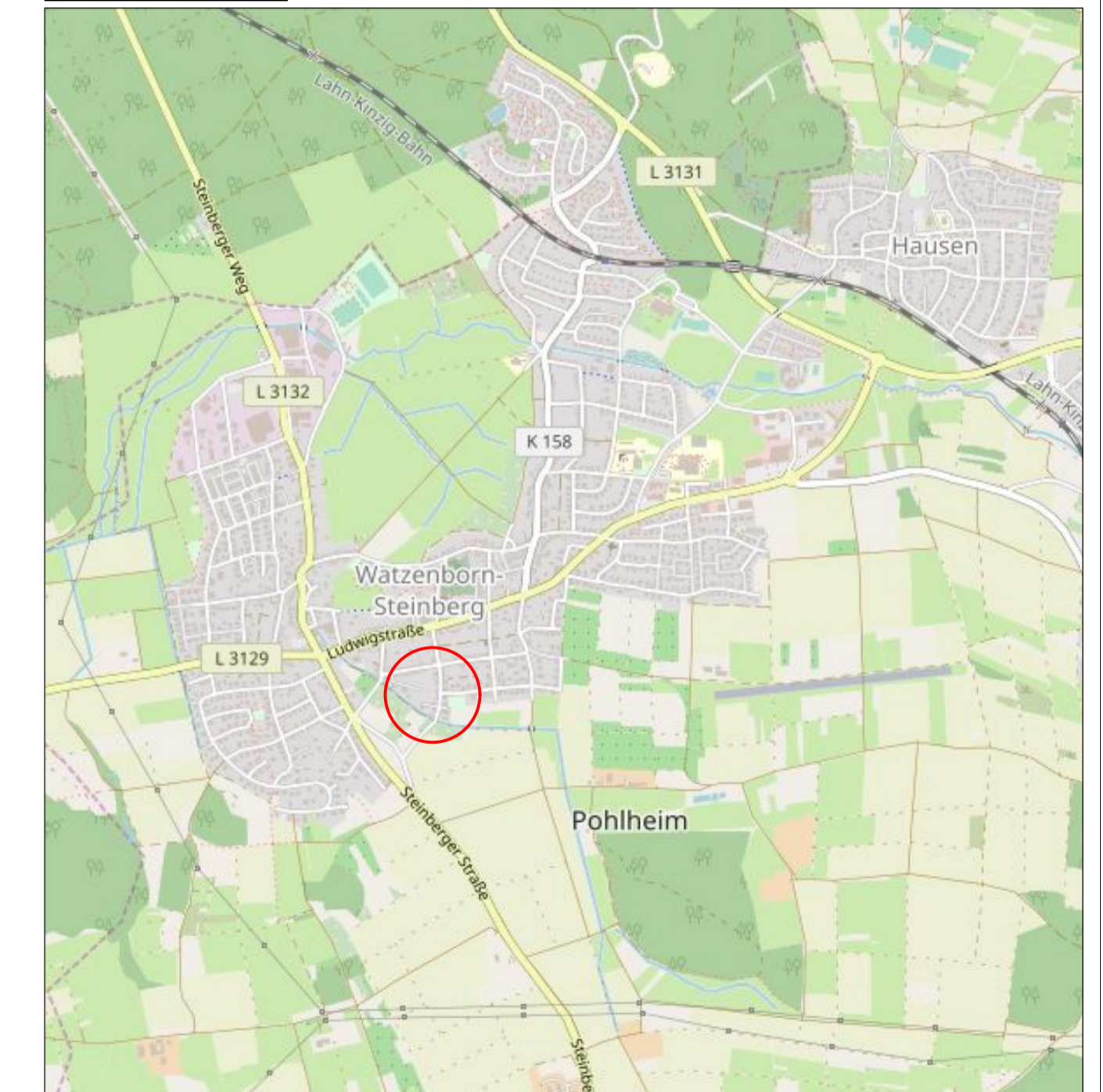
Siegel der Stadt

Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung ist erfolgt am _____

Pohlheim, den _____

VI. Übersichtskarte



<p>Stadt Pohlheim, Stadtteil Watzenborn-Steinberg</p> <p>Bebauungsplan Nr. 3 "Verlängerte Bruchstraße" und "Verlängerte Fahrtgasse", 1. Änderung</p> <p>Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB</p> <p align="center">- Entwurf -</p>	<p>Datum: 10/2019</p> <p>Bearbeiter: H. Christophel</p> <p>digit. erstellt: L. Wiemer</p> <p>in: Vectorworks</p> <p>Plangröße (in cm): 77 x 51</p> <p>Maßstab: 1:1.000</p>
<p align="center">PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT</p> <p align="center">Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung</p> <p align="center">Breiter Weg 114 35440 Linden Leihgestern</p>	
<p>Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hendrik.christophel@seifert-plan.com</p>	