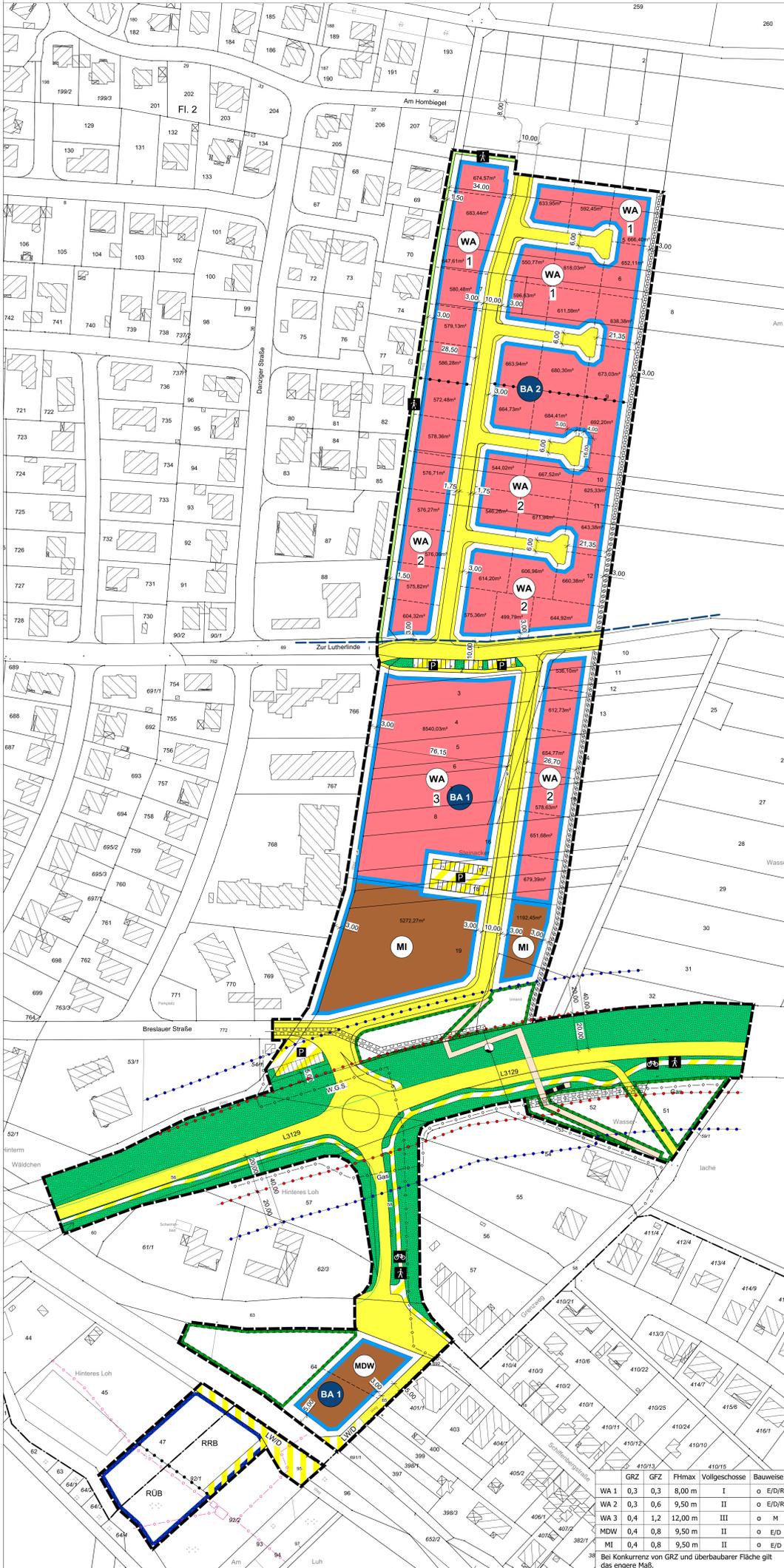




Stadt Pohlheim, Stt. Hausen Bebauungsplan Nr. 16 "Hausen-Ost Süd"



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzonenverordnung (PlanzVO), Planischerstellungsplan (PlanISG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), GebäudeEnergiegesetz (GEG), Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- MDW** Dörfliches Wohngebiet

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

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- II Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FH_{max} Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

- Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
- offene Bauweise
- E/D/R/M Einzel-/Doppel-/Reihen- und Mehrfamilienhäuser zulässig

Verkehrflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1)11 BauGB)

- LWD Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; hier: Landwirtschaftsweg / Dienstweg
- P Parkfläche, privat
- A Geh- / Radweg
- G Gehweg / Grasweg
- Brückenbauwerk, Planung
- Verkehrsbegleitgrün / Entsiegelte Fläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone

Haupt- und Versorgungsleitungen (§9(1)13 BauGB)

- Wasser- / Gas- / Stromleitung
- Ferngasleitung
- Hauptwasserleitung (ZMW)
- Hauptsammler DN 150 (ZMW)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses (§9(1)16 BauGB)
- RRB Hier: Regenrückhaltebecken
- RÜB Hier: Regenüberlaufbecken

Entwicklungsziele entsprechend der Aussagen im Umweltbericht

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25 a BauGB)

Hier: Entwicklungsziel: Ortsrandgrünung mit autochthonen Strauch- und Baumarten

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
- Leitungsrecht
- Bemalung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- BA Bauabschnitt

III a. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1. In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteilen sind zulässig:
 - Wohngebäude und
 - nicht störende Handwerksbetriebe.
 Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen:
 - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
 - 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.
- 1.2. In den als Mischgebiet festgesetzten Plangebietsteilen sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

Für das Mischgebiet gilt, dass in den nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben ausschließlich Sortimentzeile zulässig sind, die keine Zentrenrelevanz aufweisen. Die Einrichtung von Einzelhandelsbetrieben für Nahrungs- und Genussmittel ist nach § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb des Mischgebiets nicht zulässig.

1.3. In dem als dörfliches Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteil sind ausschließlich Wohngebäude zulässig.

- Die nach § 5a Abs. 2 BauNVO sonst zulässigen Anlagen und Betriebe sowie
- die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Gegenstand des Bebauungsplans

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

- 2.1. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone angeführten Werte für die Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl, die maximal zulässige Firsthöhe und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse.
- 2.2. Als Bezugspunkt für die zulässige Höhe gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Grundstücksmitte.

3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO

- 3.1. Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind ausnahmsweise Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschosflächenzahl nicht anzurechnen.

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

- 4.1. Festgesetzt ist die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand.
- 4.2. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppel- und Reihenhäusern. Für die als Mischgebiet und die als allgemeines Wohngebiet WA 3 festgesetzten Plangebietsteile gilt ergänzend, dass hier auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind.
- 4.3. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 4.4. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

5. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit ihren Zufahrten gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2. 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.

6. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 6.1. Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1, WA 2 und des Mischgebiets MDW sind in Einzelhäusern und in Doppelhaushälften jeweils maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Für Reihenhäuser sind maximal 3 Wohneinheiten je Haus zulässig.
- 6.2. Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 3 sind pro Gebäude maximal 14 Wohneinheiten zulässig.

7. Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Für die Baugebietsteile WA 3 und MI gilt, dass nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen mindestens 20% der Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumbeförderung erfüllen.

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Fläche gilt das engere Maß.

GRZ	GFZ	FH _{max}	Vollgeschosse	Bauweise
WA 1	0,3	0,3	8,00 m	I o E/D/R
WA 2	0,3	0,6	9,50 m	III o E/D/R
WA 3	0,4	1,2	12,00 m	III o M
MDW	0,4	0,8	9,50 m	II o E/D
MI	0,4	0,8	9,50 m	II o E/D

8. Fläche für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)

- 8.1. Für den nördlichen Teil dieser Fläche ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens, für den südlichen Teil der Bau eines Regenüberlaufbeckens zulässig.

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

- 9.1. Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Befahrbarkeit für Rollstuhlfahrer und Rollatoren ist zu gewährleisten.
- 9.2. Pro 5 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten.
- 9.3. Bodenumbauten und die Beseitigung von Vegetationsbeständen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln von Anfang März bis Ende September eines Jahres durchzuführen.

- Bauteilregelung (Brutvögel)
- Bauteilregelung (Fledermäuse)
- Kontrolle und Verschluss von Baumquartieren (Fledermäuse)
- Umsiedlung der Zaunwespe
- Ökologische Baubegleitung (ÖBB)
- Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)
- Installation von Fledermauskästen für Baumquartiere bewohnende Fledermäuse
- Installation von Nistkästen für Höhlenbrüter (Vögel)
- Anlage strukturierter Blühstreifen (Rebhuhn)
- Anlage von Bunt- und Schwarzbrache-Streifen (Feldlerche)
- Anlage eines Gehölzstreifens (Gehölzbrüter)
- Anlage eines Habitats für die Zaunwespe
- Ortsrandgrünung mit autochthonen Strauch- und Baumarten
- Anlage naturnaher Feldgehölze aus autochthonen Strauch- und Baumarten mit vorgelagerten Saumzonen
- Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese mit randlichen Gehölz- und Saumstrukturen

10. Gebiete zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- 10.1. Die Solarmindestfläche zur Nutzung der einfallenden solarstrahlungsbetrag beträgt mindestens 30% der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
- 10.2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

11. Flächen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 11.1. Maßnahmen und Pflanzlisten lt. Umweltbericht

10. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

- 10.1. Kompensationsflächen und -maßnahmen lt. Umweltbericht werden dem Plangebiet in seiner Gesamtheit zugeordnet.

III b. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)
 - 1.1. Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.
 - 1.2. Die äußere Gestaltung von Doppelhäusern ist in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
2. Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)
 - 2.1. Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 15 cm einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

3. Begrünung von baulichen Anlagen und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)
 - 3.1. Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 50% mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - 3.2. Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen oder mit Laubgehölzen einzugrünen.
 - 3.3. In den Vorplätzen ist die Verwendung von wasserundurchlässigen Folien mit Stein- oder Schotterauflagen nicht zulässig.

III c. Kennzeichen und Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz
 - 1.1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.
 2. Zur Verwertung von Niederschlagswasser

- 2.1. Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).
- 2.2. Das auf Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mindestens 25 Liter/m² projizierte Dachfläche betragen. Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternebau zulässig.
- 2.3. Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht zu Brauchwasserzwecken verwendet wird, soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009) (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

3. Ver- und Entsorgung
 - 3.1. Die Entwässerung des Plangebiets hat im Trennsystem zu erfolgen.
 - 3.2. Haus- und Grundstücksdrainagen dürfen nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

4. Bodenschutz
 - 4.1. Sollten in Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, erfolgt deren unverzügliche Anzeige an das Dez. 41.4 des RP Gießen.
 - 4.2. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Herstellung des Plans des Gebäudes in dem hierfür erforderlichen Umfang vorzunehmen. Unbelasteter Bodenaushub wird auf dem Grundstück wiederverwertet.

5. Bauablauf
 - 5.1. Werden Verlegungen von Telekommunikationsanlagen erforderlich, ist für das Vorhaben ein Bauablaufzeitplan aufzustellen und mit der Telekom-Netproduktion abzustimmen.
 - 5.2. Zur Vermeidung von Unfällen und Störungen der Energieversorgung haben alle mit Erd- und Straßenarbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen beauftragte Firmen, öffentliche Auftragnehmer sowie selbst ausführende Privatpersonen vor Beginn der Arbeiten die aktuellen Bestandspläne der Versorgungsträger einzusehen und die Arbeiten erforderlichenfalls abzustimmen. Notwendige Genehmigungen sind vor Baubeginn einzuholen.

- 5.3. Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind mit dem jeweiligen Versorgungsträger im Vorfeld abzustimmen.
6. Rationeller Umgang mit Energie
 - 6.1. Für betroffene Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten gilt das GebäudeEnergiegesetz (GEG 2020). Im neunten Teil regelt das Gesetz den schrittweisen Übergang von den bisherigen Regeln - ENEG 2013, ENEC 2014/ab 2016 und EEWärmed 2011. Dieser Teil umfasst die Paragrafen 110-114, wobei es sich um folgende Aspekte handelt:
 - Anlagentechnik und EU Ökodesign-Richtlinie
 - Geltende Vorschriften für Bauvorhaben
 - Energieausweise und Kennwerte in Anzeigen
 - Aussteller für Energieausweise im Wohnbestand
 - Aufgaben des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIB) zur Registrierung und Kontrolle

7. Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität
 - 7.1. Wohngebäude mit mehr als 5 Stellplätzen innerhalb des Gebäudes oder angrenzende Gebäude sind mit der Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität nach GEG auszustatten. Dabei bedeutet Leitungsinfrastruktur mindestens eine Umsetzung durch Leertrotte, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationsysteme oder vergleichbaren Maßnahmen. Ebenso erforderlich ist Raum für notwendige Zähler, intelligente Messsysteme, Lademanagement und Schutzelemente.

Pflanzliste

Größerkronige Bäume	Berg-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Acer pseudoplatanus	Spitz-Ahorn	Quercus robur	Silber-Eiche
Acer platanoides	Rot-Buche	Tilia cordata	Winter-Linde
Fagus sylvatica	Gewöhnliche Esche	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Fraxinus excelsior			

Bäume 2. Ordnung	Feld-Ahorn	Populus tremula	Espe
Acer campestre	Spitz-Ahorn	Salix caprea	Silber-Weide
Betula pendula	Hängebirke	Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche		

Obstbäume	Ess-Kastanie		
Castanea sativa	Garten-Apfel (z.B. Betschep, Boskoop, Gewürzäpfel, Goldparmäne, Graue, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne)		
Malus domestica	Grauensteiner, Heuchelheimer Schneepfäfel, Jakob Leibel, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Pfirsichrotter Sommerpfäfel, Rheinischer Bohnapfel, Schafnase, Schöner von Nordhausen)		

	Kultur-Birne (z.B. Bosco's Flaschenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne)		
Pyrus communis	Zwetschge/Renklode/Mirabelle (z.B. Brühler Frühzwetsche, Hauszwetsche Typ Auerbacher, Ontario-Pflaume, Mirabelle von Nancy, Große Grüne Renklode)		
Prunus domestica	Südkirsche (z.B. Dörnissens Gelbe Knonpfeirsche, Schmahlfeld Schwarze Herzkirsche)		

	Sorbus domestica		
Prunus avium	Speierling		
Sorbus domestica	Walnuss		
Juglans regia	Echte Mispel		
Mespilus germanica	Weißes Maulbeere		
Morus alba			

Sträucher	Blutroter Hartriegel	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Gewöhnliche Hasel	Rosa canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Engfrüchtiger Weißdorn	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Crataegus monogyna	Zweiflüchtiger Weißdorn	Rosa tomentosa	Filz-Rose
Crataegus laevigata	Südkirsche (z.B. Dörnissens Gelbe Knonpfeirsche, Schmahlfeld Schwarze Herzkirsche)	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Gewöhnliche Schlehe	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
Platanus spenosa			

	Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe	Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
	Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt		

Kletter- und Rankpflanzen			