Stadt Pohlheim, Stt. Hausen

Bebauungsplan Nr. 16 *"Hausen-Ost Süd"*

NUTZUNGSSCHABLONE							
	GRZ	GFZ	THmax	FHmax	Vollgeschosse		Bauweise
WA 1	0,3	0,3	4,0 m	8,0 m	I	o	E/D/R
WA 2	0,3	0,6	6,5 m	9,5 m	II	o	E/D/R
WA 3	0,4	1,2	9,0 m	12,0 m	III	o	M
MDW	0,4	0,8	6,5 m	9,5 m	II	o	E/D
MI	0,4	0,8	6,5 m	9,5 m	II	o	E/D/M

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

I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Plansicherstellungsgetz (PlanSiG), 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)

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Dörfliches Wohngebiet

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- FH_{max} — Firsthöhe
- TH_{max} — Traufhöhe

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

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

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

- Straßenverkehrsfläche
- LWG — Landwirtschaftsweg / Dienstweg
- P — Parkfläche, privat
- Geh- / Radweg
- Gehweg / Grasweg
- Verkehrsbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9(1)13 BauGB)

- Fernwasserleitung
- FWW
- Hauptwasserleitung
- ZWW
- Örtliche und überörtliche Abwasserleitung
- ÜWW

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1)14 BauGB)

- RRB — Regenrückhaltebecken
- RÜB — Regenüberlaufbecken

Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

- ÖP — Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1)16 BauGB)

- Gewässerrandstreifen

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

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen

- Gehölzstreifen
- Saumstreifen
- Reptilienhabitat
- Extensivierung von Dauergrünland und Anlage von Grünland aus Acker mit anschließender Extensivnutzung
- Blühstreifen

Ausgleichsmaßnahmen

- A1 — Anlage naturnaher Gehölze aus autochthonen Strauch- und Baumarten mit vorgelagertem Saumzonen
- A2 — Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese mit randlichen Gehölz- und Saumstrukturen
- A3 — Entwicklung einer mageren Flachland-Mähwiese
- A4 — Entwicklung einer artenreichen Extensivweide mit Magerrasenanteil und eingestreuten Einzelbäumen

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25 a BauGB)

- Ortsrandeingrünung mit autochthonen Strauch- und Baumarten

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1)25 b BauGB)

Informelle Darstellungen

- Unverbindliche Innenaufteilung der geplanten Verkehrsflächen, Kreisverkehrsplatz, Fahrbahnen, Rechtsabbieger, Fuß-/Radwege, Brückenbauwerk

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
- 3,00 — Bemaßung
- Bauabschnitt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Gemarkungsgrenze

III a Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

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 gem. § 6 Abs. 2 BauNVO 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 und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Mischgebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.3 - In dem gem. § 5 a BauNVO als Dörfliches Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteil muss die Nutzungsmischung der nach § 5 a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht gleichwertig sein.
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 5 a Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt beschränkt:
- Bei zulässiger eingeschossiger Bauweise ist eine Traufhöhe von max. 4,0 m und eine Firsthöhe von max. 8,0 m zulässig.
- Bei zulässiger zweigeschossiger Bauweise ist eine Traufhöhe von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von max. 9,50 m zulässig.
- Bei zulässiger dreigeschossiger Bauweise ist eine Traufhöhe von max. 9,0 m und eine Firsthöhe von max. 12,0 m zulässig.

2.3 - Die Traufhöhe ist definiert als Abstandsmaß zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und der Schnittkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die niedrigere Höhe als Traufhöhe. Bei Flachdächern gilt der oberste Abschluss der Attika über dem letzten zulässigen Vollgeschoss als Traufhöhe.
- Die Firsthöhe ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis Oberkante First.

2.4 Als Bezugspunkt für die zulässige Höhe gilt die Oberkante der Erschließungsstraße in der Grundstücksmitte. Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen. Bei durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken gilt die niedrigergelegene Straße als Bezugspunkt.

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

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

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

4.1 Für das gesamte Plangebiet ist die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

4.2 Zulässig ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Für die als Mischgebiet festgesetzten Plangebietsteile gilt ergänzend, dass hier auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind.

4.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. 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 dörflichen Wohngebiets MDW sind maximal 3 Wohneinheiten je Einzel-/bzw. Doppel-/Reihenhaus zulässig.

6.2 Im Bereich des 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 zudem, dass hier nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen mindestens 20 % der Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen.

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

Die Größe der vorgesehenen Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge ist an den örtlichen Bedarf anzupassen.

9 Flächen oder 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 Rollschuhfahrer und Rollatoren ist zu gewährleisten.

9.2 Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

Vermeidungsmaßnahmen

9.3 Die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen erfolgen außerhalb der Brut-, Fortpflanzungs- und Vegetationsperiode und unter Berücksichtigung einer möglichen Zwischenquartiernutzung durch Fledermäuse im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar. Vor der Rodung im Winterhalbjahr ist durch einen Fachgutachter zu überprüfen, ob potentielle Winterquartiere von Fledermäusen (Baumhöhlen) betroffen sind und diese tatsächlich besetzt sind. Falls Individuen der geschützten Arten angetroffen werden, ist in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde, eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere vorzunehmen. Errichtung eines stabilen Bauzaunes am Westrand des geplanten Baugebietes vor Beginn der Baufeldräumung.

9.4 Im Vorfeld der Baumaßnahmen ist eine fachgerechte Umsiedlung der Zauneidechse in das zuvor geschaffene, zeichnerisch festgesetzte Ersatzhabitat vorzunehmen (Einzäunung, Abfangen, Umsiedeln, Flächenkonditionierung in Ersatzfläche).

9.5 Durchführung einer fachgerechten Vergrämung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings durch regelmäßige Mahd aller in Anspruch genommenen Wiesenknopfbestände. 1. Mahd zwischen dem 1. und 10. Juni, danach regelmäßige Mahd im zweiwöchigen Rhythmus bis zur letzten Mahd zwischen dem 1. Und 15. August. Insgesamt 6 Mahdtermine.

9.6 Ergänzende qualifizierte Fachbaubetreuung zur Gewährleistung eines schonenden Umgangs mit Boden, Natur und Landschaft, einschließlich der Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe und der Minimierung von Beeinträchtigungen im Rahmen der Bautätigkeit.

CEF-Maßnahmen

9.7 Pro bei der Rodung und Baufeldfreimachung verloren gegangenem potentiellem Habitatbaum werden 3 Fledermauskästen bei potentiell verloren gehenden Höhlenbäumen 3 Nistkästen fachgerecht installiert. Die genaue Anzahl der Kästen wird nach der Baumhöhlenkontrolle und Dokumentation durch eine fachkundige Person festgelegt. Zur Sicherstellung der kontinuierlichen ökologischen Funktion werden je vorhandenem Höhlenbaum jeweils drei Fledermauskästen vor Eintreten des Verlustes im Bereich des Kuhbergs, Gemarkung Hausen, Flur 2, Flurstück 3 installiert.

9.8 Zur Verbesserung der Nahrungsbedingungen und der Erweiterung von Lebensräumen erfolgt die Extensivierung von Dauergrünland und die Anlage von Grünland aus Acker für die Feldlerche und die Anlage strukturierter Blühstreifen für das Rebhuhn im Bereich der mit Nummer 3 und 4 festgesetzten Flächen entsprechend der Beschreibung der Maßnahmen im Umweltbericht.

9.9 Für den Verlust derzeit besiedelter Entwicklungs- und Ruderalräume der Zauneidechse sind auf lokaler Ebene im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen 1 bis 3 gezielte Maßnahmen zur Optimierung und Neuschaffung von Habitaten der Art entsprechend der Beschreibung der Maßnahme im Umweltbericht vorzunehmen.

Ausgleichsmaßnahmen

9.10 Im Südosten des Plangebietes sind westlich und östlich der neu entstehenden Zufahrt zum Baugebiet „Hinter der Friedensstraße" im Bereich der südlich der L 3129 mit A1 festgesetzten Flächen zwei Feldgehölze anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Am östlichen Rand des Baugebietes, im Übergang zum Straßengehölz auf der Böschung nördlich der L 3129 ist ein Feldgehölz anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (A1). Das östlich an die geplante Fuß-/Radwegverbindung nach Garbenteich bestehende Feldgehölz ist zu erhalten.

9.11 Im Bereich der mit A2 und A3 festgesetzten Flächen Entwicklung einer artenreichen Glatthaferwiese mittels Durchsaat, Übersaat oder Frässaat entsprechend der Beschreibung der Maßnahmen im Umweltbericht.

9.12 Im Bereich der Plankarte 2 Entwicklung einer artenreichen Extensivweide mit Magerrasenanteil durch Gehölzentnahme und Wiedereinführung einer regelmäßigen Beweidung entsprechend der Beschreibung der Maßnahmen im Umweltbericht.

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

10.1 Östlich angrenzend an das Baugebiet Hausen-Ost ist auf mindestens 3m Breite eine zwei-(bis mehr)reihige, strukturreiche Heckenpflanzung anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zu verwenden sind autochthone Gehölzarten.

10.2 Pro 5 Pkw-Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten

10.3 Pflanzenliste standortgerechter Gehölze
Es sind ausschließlich gebietseinheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. Obstbäume regionaltypischer Sorten zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Großkronige Bäume

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

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn	*Populus tremula*	Espe
Betula pendula	Hänge-Birke	*Salix caprea*	Sal-Weide
Carpinus betulus	Hainbuche	*Sorbus aucuparia*	Eberesche

Obstbäume
(Sorten nach Dr.-Ing. Thomas Nessel, Quelle: https://www.giessen.de/media/custom/684_7751_1.PDF?direct)

Castanea sativa	Ess-Kastanie		
Malus domestica	Garten-Apfel (z.B. Berlepsch, Boskoop, Gewürzluiken, Goldparmäne, Gravensteiner, Heusleiheimer Schneeapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Pfirsichroter Sommerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schafsnase, Schöner von Nordhausen)		
Pyrus communis	Kultur-Birne (z.B. Bosc's Flaschenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne)		
Prunus domestica	Zwetschge/Renekode/Mirabelle (z.B. Brühler Frühzwetsche, Hauszwetsche Typ Auerbacher, Ontario-Pflaume, Mirabelle von Nancy, Große Grüne Reneklode)		
Prunus avium Süßkirsche	(z.B. Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Schmahfeld Schwarze Herzkirsche)		
Sorbus domestica	Speierling		
Juglans regia	Walnuss		
Mespilus germanica	Echte Mispel		
Morus alba	Weiße Maulbeere		

Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	*Rhamnus catharica*	Purgier-Kreuzdorn
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	*Rosa canina*	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	*Rosa rubiginosa*	Wein-Rose
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn	*Rosa tomentosa*	Filz-Rose
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	*Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Gewöhnliche Schlehe	*Viburnum opulus*	Gewöhnl. Schneeball

Kletter- und Rankpflanzen

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

III b. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gem. § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

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

1.1 Für die Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 45° sowie Flachdächer zulässig, für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Staffelgeschosse sind im Bereich des allgemeinen Wohngebiets nicht zulässig.

1.3 Die äußere Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern ist in Form, Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

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

2.1 Einfriedungen sind ausschließlich in gebrochener Form (z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall, Holzlatten) in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Rank- bzw. Schlingpflanzen oder als selbständige Laubhecke zulässig bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante.

2.2 Einfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 15 cm einhalten, Mauersockel sind unzulässig.

3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

3.1 Nicht überbaute Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste zu bepflanzen.

3.2 Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen oder mit Laubgehölzen einzugrünen.

3.3 Großflächig mit Stein, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

III c. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 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 Verwertung von Niederschlagswasser

2.1 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange hierdurch 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 in Garten und Haushalt zu verwenden. Das in Zisternen gesammelte Regenwasser ist aufgrund seines zu erwartenden Keimgehaltes als Brauchwasser für das Bewässern von zum Verzehr geeigneten Pflanzen nur bedingt geeignet. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mindestens 25 Liter/m² projizierte Dachfläche betragen. Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.

2.3 Ist eine Zisternennutzung nicht möglich, soll 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 Bodenschutz

3.1 Sollten im 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.

3.2 Bei Erdarbeiten sind Ober- und Unterboden getrennt auszuheben, fachgerecht zu lagern und womöglich wieder einzubauen. Überbodenmieten dürfen max. 2 m hoch sein.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Im Bereich des 4,0 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) und der jeweils beiderseits 3,0 m breiten Schutzstreifen der überirdischen Abwassersammelleitung des Wasserverbands Kleebach (WVK) sowie der örtlichen Abwassersammelleitungen des Eigenbetriebs Wasserwerke Pohlheim (EWP) sind absolut keine Maßnahmen zulässig, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden können.

5. Rationeller Umgang mit Energie

5.1 Für betroffene Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten gilt das GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020).

5.1 Wohngebäude mit mehr als 5 Stellplätzen innerhalb des Gebäudes oder angrenzend am Gebäude sind mit der Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität nach GEIG auszustatten. Dabei bedeutet Leitungsinfrastruktur mindestens eine Umsetzung durch Leerrohre, Kabelschutzrohre, Bodeninstallationssysteme oder vergleichbaren Maßnahmen. Ebenso erforderlich ist Raum für notwendige Zähler, intelligente Messsysteme, Lademanagement und Schutzelemente.

IV Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs- 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am ___.___.20___

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.20___

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___.20___

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___.20___ bis einschließlich ___.___.20___

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am ___.___.20___

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Pohlheimer Nachrichten"

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Pohlheim, den ___.___.20___

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am ___.___.20___

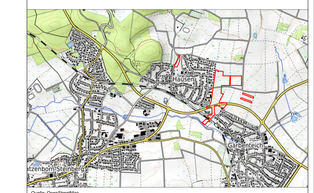
Pohlheim, den ___.___.20___

Bürgermeister

Stadt Pohlheim, Stadtteil Hausen

Bebauungsplan Nr. 16

„Hausen-Ost-Süd"



Quelle: OpenStreetMap

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

	Format	60 x 100	Maßstab	1 : 1000
Art der Änderung / Planstand	Datum		Bearbeiter	/ digit. Bearbeiter
Vorentwurf	25.06.2021		H. Christopher / L. Kuhlmann	
Entwurf	15.06.2022		A. West	

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung ° Stadtplanung ° Landschaftsplanung
Breiter Weg 11A,
35440 Linden-Leihgestern
www.seifert-plan.com
Tel. 06403/ 9503 - 12
Fax 06403/ 9503 - 30
e-mail: kerstin.christopher@seifert-plan.com