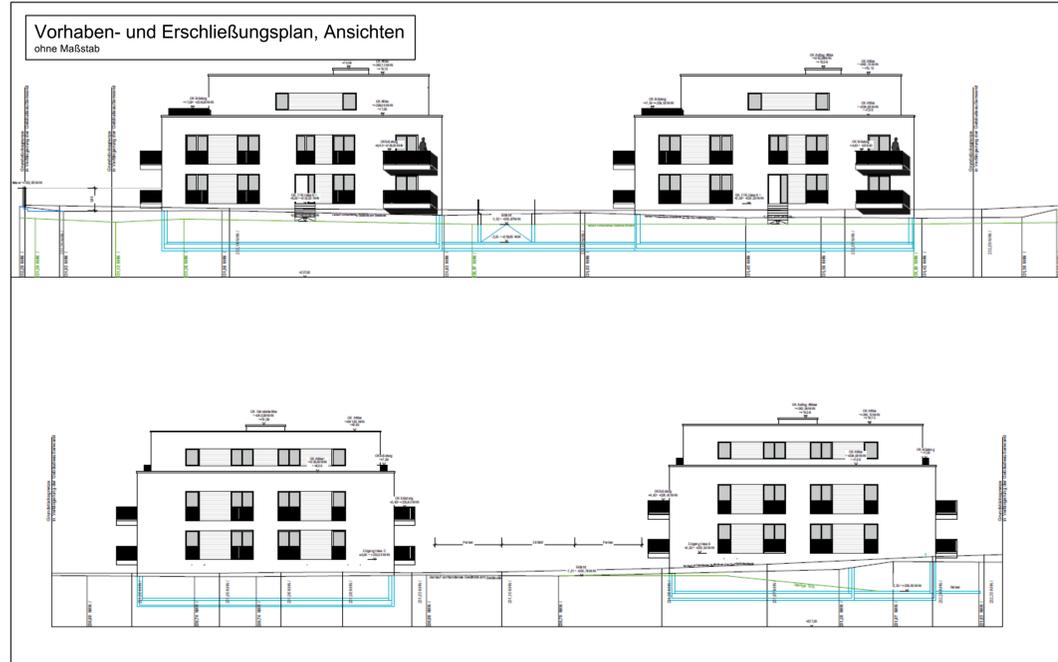
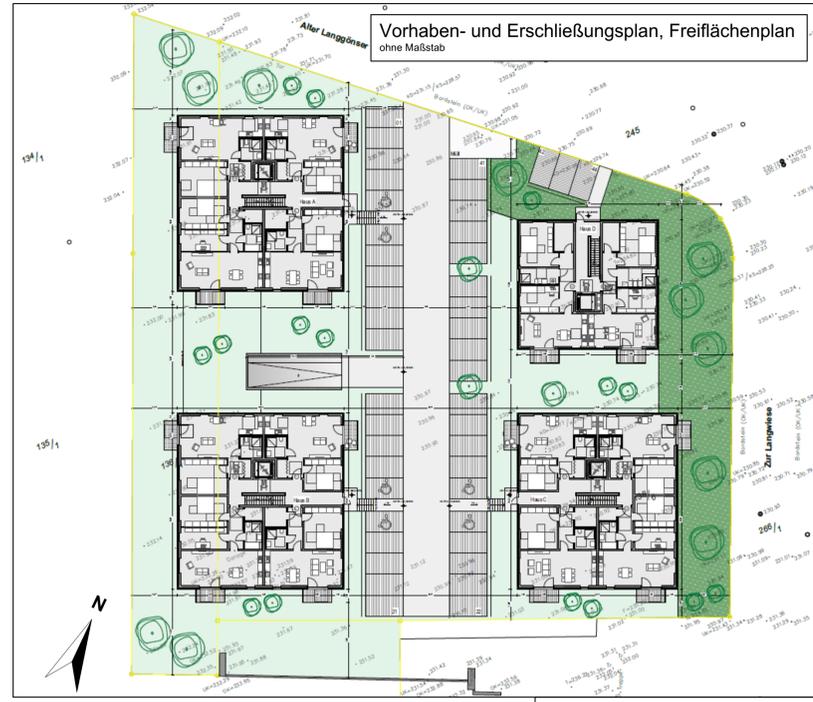
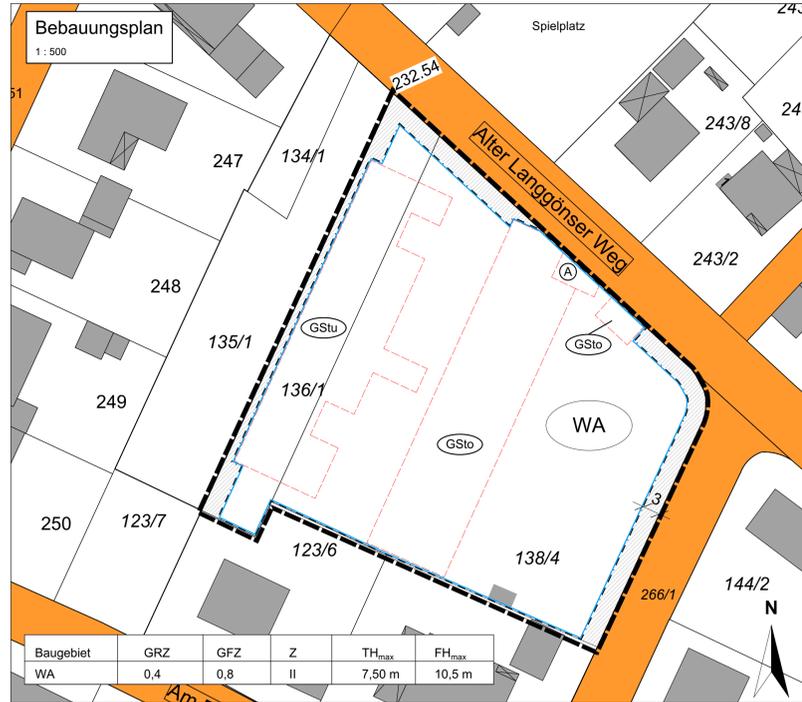




# Stadt Pohlheim, Stadtteil Holzheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wohnresidenz „Zur Langwiese“

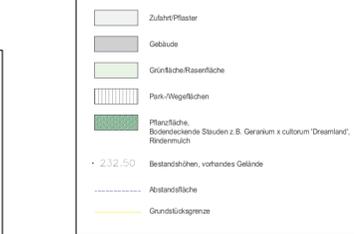
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)



**Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten**  
ohne Maßstab

Verlauf vorhandenes Gelände am Gebäude  
Verlauf vorhandenes Gelände an der Grundstücksgrenze  
Verlauf vorhandenes Gelände Einfahrt  
Untergeschoss verdeckt

**Vorhabenträger**  
Architekt & Generalplaner  
HP & P Generalplaner GmbH  
Mamburger Straße 112  
35396 Gießen



### I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Plannerschließungsplan (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.

Die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ersetzen mit Erlangung ihrer Rechtskraft die im Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Pohlheim, Stadtteil Holzheim „In der Wann“ für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bisher getroffenen Festsetzungen. Die für den sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 im Übrigen getroffenen Festsetzungen bleiben von der Planung unberührt.

### II. Zeichenerklärung

- 1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1 **Fl. 5** Flurnummer
- 1.2 **56/3** Flurstücksnummer
- 1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 2 **Planzeichen**
- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 2.1.1 **WA** Allgemeine Wohngebiet
- 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 2.2.1 **GRZ** Grundflächenzahl
- 2.2.2 **GFZ** Geschosflächenzahl
- 2.2.3 **Z** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 2.2.4 **FH<sub>max</sub>** maximal zulässige Firsthöhe
- 2.3 **Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- 2.3.1 **Baugrenze** überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
- 2.3.2 **o** offene Bauweise
- 2.4 **Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) 22 BauGB)**
- 2.4.1 **GSto** oberirdische Gemeinschaftsstellplätze
- 2.4.2 **GStu** unterirdische Gemeinschaftsstellplätze
- 2.4.3 **A** Abfallbehälter
- 2.5 **Sonstige Planzeichen**
- 2.4.1 **Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung**
- 2.4.2 **Bemaßung**
- 2.4.3 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

### III a. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**
- 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen
  - nicht störende Handwerksbetriebe,
  - 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 Bahenberufungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
 nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 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 ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.
- 2.2. Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt beschränkt:
  - Bei zulässiger zweigeschossiger Bauweise ist eine Traufhöhe von max. 7,50 m und eine Firsthöhe von max. 10,50 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 Erdgeschossrohfußbodens bis Oberkante First.
- 2.4. Als Bezugspunkt für die zulässige Höhe gilt der festgesetzte Höhenpunkt 232,54 m.
- 2.5. Technische Aufbauten wie Aufzugsräume sind ausnahmsweise auch über der festgesetzten Firsthöhe zulässig.
- 2.6. **i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO:** Für die unterirdischen Gemeinschaftsstellflächen gilt eine GRZ von 0,2.
- 2.7. **i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO:** Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche von 0,8 durch die oberirdische Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen und Nebenanlagen ist in geringfügigem Ausmaß zulässig.
- 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 Geschosflächenzahl nicht anzurechnen.
- 4. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 4.1. Für das Plangebiet ist die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
- 4.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

- 5. **Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 5.1. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen mit ihren Zufahrten gemäß § 14 BauNVO und die Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Fläche 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 WA sind pro Gebäude maximal 10 Wohneinheiten zulässig.
- 7. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 7.1. Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, PKW-Stellplätze und die Flächen für oberirdische Gemeinschaftsstellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Befahrbarkeit für Rollstuhlfahrer und Rollatoren ist zu gewährleisten.
- 7.2. Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit UV-armen Lichtspektrern und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.
- 7.3. Pro 5 Pkw-Stellplätzen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- Vermeidungsmaßnahmen**
- 7.4. Die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen erfolgen außerhalb der Brut-, Fortpflanzungs- und Vegetationsperiode und unter Berücksichtigung einer möglichen Zwischenquartierungsnutzung 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 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.
- 7.5. Es ist eine ergänzende qualifizierte Fachbauleitung 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 vorzunehmen.
- 8. **Gebiete zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**
- 8.1. Die Solarmindestfläche zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie beträgt mindestens 30% der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans.
- 8.2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

### III b. Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften (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 Flachdächer zulässig, für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.
- 1.2. Staffelgeschosse sind zulässig.
- 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, Holzlaten) 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 in der Begründung enthaltenen 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 hauptsächlich 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 Verankerung 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 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/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen. Eine Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.
- 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 möglichst wieder einzubauen. Oberböden dürfen max. 2 m hoch sein.
- 4. **Rationeller Umgang mit Energie**
- 4.1. Für betroffene Gebäude und ihre Anlagentechnik zum Heizen, Lüften, Wassererwärmen, Kühlen und Beleuchten gilt das GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020).
- 4.2. 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, Bodeninstallationsysteme oder vergleichbaren Maßnahmen. Ebenso erforderlich ist Raum für notwendige Zähler, intelligente Messsysteme, Lademanagement und Schutzelemente.

**IV. Verfahrensmerkmale:**

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

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

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 \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgten in dem „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 \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Rechtskraftvermerk:**  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

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

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Stadt Pohlheim, Stadtteil Holzheim

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**Wohnresidenz „Zur Langwiese“**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Quelle: OpenTopoMap

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

| Format                       | Maßstab    | 1 : 500                        |
|------------------------------|------------|--------------------------------|
| Art der Änderung / Planstand | Datum      | Bearbeiter / digit. Bearbeiter |
| Entwurf                      | 29.09.2022 | H. Christophel / A. West       |

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung

Bretter Weg 114,  
35440 Linden-Lehgestern  
www.seifert-plan.com

Tel. 06403/ 9503 - 12  
Fax 06403/ 9503 - 30  
e-mail: henrich.christophel@seifert-plan.com