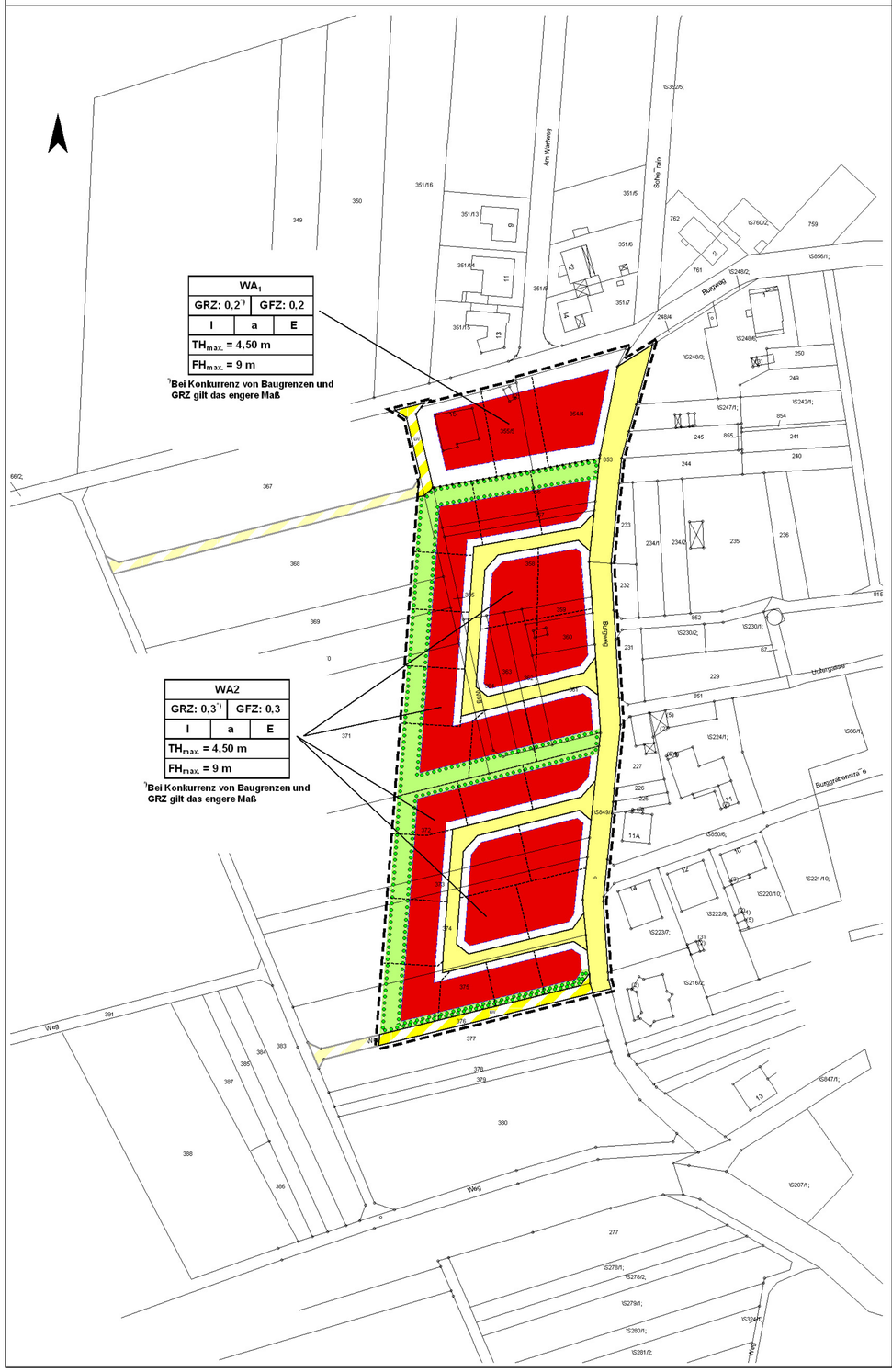
Stadt Pohlheim, Stadtteil Grüningen
Bebauungsplan Nr. 9
„Am Wartweg und Burgweg“



I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessische Bauordnung (HBO) in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

II. Zeichenerklärung:

IIa. Katasteramtliche Darstellungen

	Flurgrenze
Fl.1	Flurnummer
	Polygonpunkt
362/2	Flurstücksnummer
	Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

IIb. Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

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

WA	Allgemeines Wohngebiet

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

GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
I	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
$TH_{max.}$	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: Traufhöhe (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut), gemessen in m über dem höchsten Anschnitt des gewachsenen Geländes. Gauben und Zwerchgiebel sind von der Traufhöhenbegrenzung ausgenommen.
$FH_{max.}$	Firsthöhe, gemessen in m über dem höchsten Anschnitt der Gebäudeaußenwand mit dem gewachsenen Geländes

Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1)2 BauGB)

	Baugrenze
A	Abweichende Bauweise: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge (einschließlich angebauter Garagen) 20 m nicht überschreiten darf
E	nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung der Straßen und Wege erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu dulden.

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Hier: Landwirtschaftsweg
	Straßenbegrenzungslinie

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 5.2
	Hier: Entwicklungsziel _____

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9(1)25 BauGB)

	Hier: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, vgl. textl. Festsetzungen Ziffer 6.

Sonstige Planzeichen

	vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

III. Textliche Festsetzungen

IIIa. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 12(6) und § 14 (1) BauNVO:
   Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen als Hochbauten sind nur innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; Ziffer 6. der textlichen Festsetzungen bleibt unberührt.
2. Gem. § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:
   Die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Gemäß § 9(1)6 BauGB:
   Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
4. Führung von Versorgungsleitungen gemäß § 9(1)13 BauGB:
   Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB:

5.1 Wege auf Baugrundstücken, Garagenzufahrten, Hofflächen, Terrassen und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen.

5.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Erreichung der Entwicklungsziele (vgl. zeichnerische Festsetzungen unter IIb.) notwendigen Maßnahmen entsprechend der im Umweltbericht zum Bebauungsplan formulierten Pflegehinweise durchzuführen.

6. Anpflanzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1)25 BauGB:
   Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist pro Baugrundstück je angefangene 75 m² Pflanzfläche mindestens 1 standortgerechter Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Flächen sind bauliche Anlagen, ausgenommen Gartenteiche, Kompostiereinrichtungen und Anlagen zur Regenwasserversickerung bzw. -rückhaltung, unzulässig.
7. Zuordnung gemäß § 9(1a) Satz 2 BauGB:
   Die gem. § 9(1)20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind dem festgesetzten Baugebiet als Sammelmaßnahme zugeordnet.

IIIc. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 42 Abs. 3 HWG)

Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushalts sind im Zuge der Baumaßnahmen geeignete Maßnahmen durchzuführen, z.B. Auffangen und Verwenden anfallenden Dachflächenwassers (Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw.) oder Einbau von Wasseraufbereitungsanlagen zur Grauwassernutzung (Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw.).

IV. Hinweis:

Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

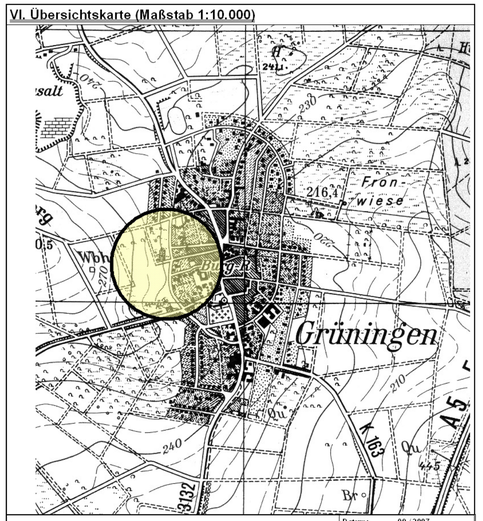
V. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB)	__.__.____
2. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 I BauGB)	__.__.____
3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 I BauGB)	vom __.__.____ bis __.__.____
4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss	__.__.____
5. Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 II BauGB)	__.__.____
6. Entwurfsoffenlage	vom __.__.____ bis __.__.____
7. Beteiligung der Behörden (§ 4 I BauGB)	vom __.__.____ bis __.__.____
8. Beteiligung der Behörden (§ 4 II BauGB)	vom __.__.____ bis __.__.____
9. Satzungsbeschluss (§ 10 I BauGB)	__.__.____
10. Inkrafttreten (§ 10 II BauGB)	__.__.____

Pohlheim, den __.__.____ Siegel der Stadt

_____
Bürgermeister

VI. Übersichtskarte (Maßstab 1:10.000)



Stadt Pohlheim, Stadtteil Grüningen

Bebauungsplan Nr. 9 „Am Wartweg und Burgweg“

- Vorentwurf -

Datum: 09 / 2007
zul. überarb.:
Bearbeiter: A. Richter
digit. Bearb.: N. Watz
in: PolyGIS 8.5.1
Plangröße (in cm) 92 x 65
Maßstab 1 : 1.000

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden – Leihgestern
Tel.: 06403/9503-0 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: PGSRichter@aol.com