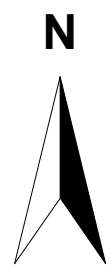
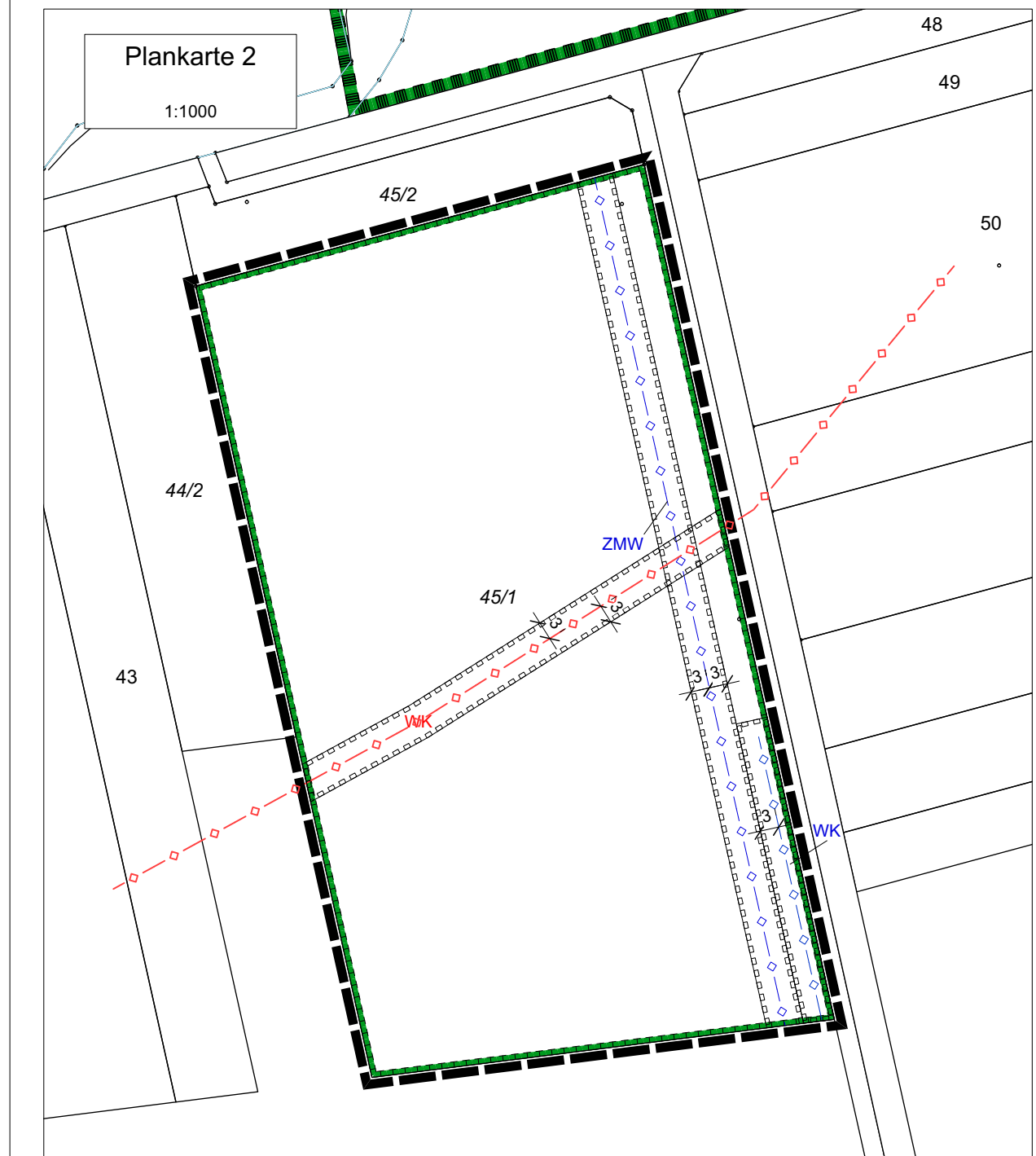
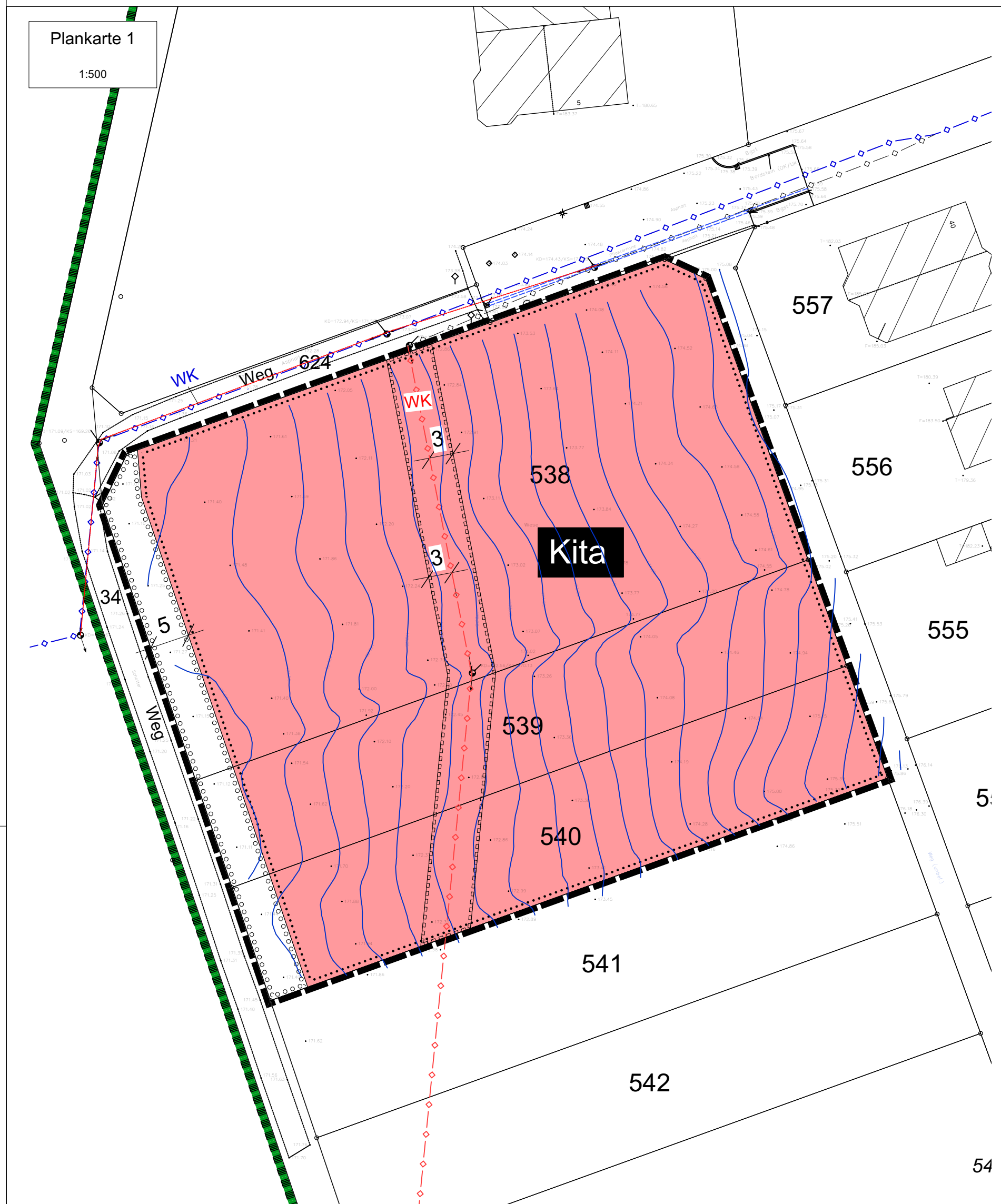


Stadt Pohlheim, Stt. Watzenborn-Steinberg

Bebauungsplan Nr. 45 "Am Schwarzen Morgen"

mit Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Im bösen Viertel"



I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023 bzw. 01.02.2023, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) m.W.v. 01.01.2023, Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022, Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5) m.W.v. 12.01.2023, Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I 2010 S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 766), HAGBNatSchG vom 20.12.2010 (GVBl. S. 629) zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234).

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 45 „Am schwarzen Morgen“ ersetzt mit seiner Rechtskraft innerhalb des Geltungsbereichs die für den Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 21 „Im bösen Viertel“ getroffenen Festsetzungen.

II

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen

- 1.1 Flurgrenze, Flurnummer
1.2 Flurstücksnummer
1.3

Planzeichen

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

- 2.1.1 Grundflächenzahl
2.1.2 maximale Gebäudehöhe

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 2.2.1 Zweckbestimmung
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 2.3.1 Unterirdische Hauptabwasserleitung
2.3.2 Kanalstauraum und Entlastungskanal mit 3 m Schutzstreifen beiderseits Rohraußenwand und zu den Schachtaußenwänden
2.3.3 Überörtliche Trinkwasserhauptleitung
2.3.4

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

- 2.4.1
2.4.2

Sonstige Planzeichen

- 2.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
2.5.2 Bemaßung
2.6 Informelle Hinweise
2.6.1 Grenze des Naturschutzgebiets „Lückebachau“
2.6.2 Höhenlinien

Nutzungsspiegel	
GRZ	Maximale Gebäudehöhe GH _{max}
0,4	179,50 mÜNN

III.a Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

- 1.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Grundfläche darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ 0,6 überschritten werden.

- 1.1.2 Innerhalb des Plangebiets sind Gebäude mit einer maximal zulässigen Höhe von 179,50 m zu errichten. Gemäß § 18 Abs. 6 BauNVO kann die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise und soweit funktional erforderlich durch technische Anlagen und Dachaufbauten (z.B. Klimageräte, Solaranlagen) um maximal 2,50 m überschritten werden.

- 1.1.3 Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe ist bezogen auf das Höhenniveau Normalnull (NN)

- 1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dienen der Unterbringung einer Kindertagesstätte sowie der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

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

- 1.3.1 Auf dem Flurstück 45/1 in der Flur 7 wird direkt angrenzend an das Naturschutzgebiet eine Grünlandfläche geschaffen und extensiv bewirtschaftet. Diese Maßnahme ist identisch mit jener zum funktionalen Ausgleich des Verlusts der mageren Flachland-Mähwiese auf der Eingriffsfläche. (Maßnahmenblatt 2 in Anhang 2 des Umweltberichts)

- 1.3.2 Stellplätze mit ihren Zufahrten und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen. Die Befahrbarkeit mit Rollatoren und für Personen mit Rollstuhl ist zu gewährleisten.

- 1.3.3 Durch Schalter, Zeitschaltuhren und Smart Technologien ist die insektenschonende und artenschutzgerechte Beleuchtung auf die Nutzungszeit bzw. das sicherheitstechnisch unbedingt Erforderliche zu begrenzen.

- 1.3.4 Die Lichtmenge ist gering zu halten: Maximal 5 Lux für Wege und 10 Lux für Parkplätze.

- 1.3.5 Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit UV-armen Lichtspektren (max. 3.000 Kelvin) und geschlossenem Gehäuse zulässig.

- 1.3.6 Die Beleuchtung wird auf die zu beleuchtenden Bereiche (z.B. Wege, Parkplätze) ausgerichtet. Das Abstrahlen von Licht oberhalb der Horizontalen ist durch entsprechende Abschirmungen zu verhindern. Die Lichtpunkthöhen sind grundsätzlich niedrig zu halten. Flächige Fassadenstrahlungen sind unzulässig.

- 1.3.7 Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten) gelten die zuvor festgesetzten Maßnahmen, sofern die technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

- 1.3.8 Festgesetzt ist eine ökologische Baubegleitung 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.

- 1.3.9 An zusammenhängenden Glasflächen mit mehr als 20 qm Größe ist vermehrter Vogelschlag mit Hilfe folgender Maßnahmen sicher zu unterbinden:

- Einsatz von reflexionsreduzierten Gläsern (Reflexionsgrad max. 8 %)
- Verzicht auf Pflanzungen von Gehölzen in einem Abstand bis zu 15 m
- Verwendung transluzenter Gläser oder Aufbringen geeigneter Markierungen auf der Außenseite der Fenster oder Verwendung von geprüftem Vogelschutzglas. Die betreffende Beurteilung ist im Bauantrag vorzunehmen. Das Aufkleben von Vogelsilhouetten oder die Nutzung von UV-Stiften ist unwirksam und nicht statthaft.
- Konsequente Abschaltung des Lichts außerhalb der Nutzungszeiten.

- 1.3.10 Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brut-, Fortpflanzungs- und Vegetationsperiode zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.

- 1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 1.4.1 Entlang des westlichen Rands des Geltungsbereichs wird eine mindestens 5 m breite Hecke aus Laubgehölzen entsprechend Maßnahmenblatt 1 in Anhang 2 des Umweltberichts angelegt.

- 1.4.2 Pro 4 Pkw-Stellplätzen ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten

- 1.5 Zuordnung (§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB)

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe werden dem Plangebiet zugeordnet.

III.b Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gem. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

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

- 1.1.1 Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen gelten bei technischen Aufbauten.

- 1.1.2 Mindestens 30 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude werden zur Gewinnung von Solarenergie genutzt. Auf den Flachdächern sind die Module so aufzuständern, dass eine möglichst extensive Begrünung der dafür nutzbaren Dachfläche ermöglicht wird.

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

- 1.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen von bis zu 1,6m Höhe, die den Durchlass von bodengebundenen lebenden Kleintieren ermöglichen. Der Abstand eines Zauns zum Boden beträgt mindestens 10 cm. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

- 1.2.2 Die offene Einfriedung wird auf der Westseite zum NSG hin kombiniert mit einer mindestens 5 m breiten Hecke aus einheimischen Laubgehölzen als Sichtschutz und ökologischem Übergang vom Naturschutzgebiet zur Fläche für den Gemeinbedarf.

- 1.3 Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5 HBO)

- 1.3.1 Mindestens 20% der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen und -bäumen zu bepflanzen. Der Abstand zur weitgehend verglasten Westfassade beträgt dabei mindestens 15 m.

- 1.3.2 Die Spielflächen sind durch blütenreiche Beete und/oder einheimische, reich blühende Laubgehölze zu gliedern.

III.c Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 3.1 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.

- 3.2 Verwertung von Niederschlagswasser, Entwässerung

- 3.2.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen ist als Brauchwasser zu sammeln (Zisterne) und für die Außenbewässerung zu nutzen (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

- 3.2.2 Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Es darf nur Schmutzwasser in die Abwassersammelleitung, die über das Gelände führt, eingeleitet werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Lückebach bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

- 3.2.3 Im Bereich der 6 m breiten Schutzstreifen der Fernwasserleitung des Zweckverbands Mittelhessische Wasserwerke ZMW, der Hauptabwasserleitung, dem Kanalstauraum und dem Entlastungskanal des Wasserverbands Kleebach WK dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Schutzstreifen ist nicht zulässig. Im Bereich der Schutzstreifen darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

- 3.3 Bodenschutz

- 3.3.1 Bei Erdarbeiten sind Ober- und Unterboden getrennt auszuheben, fachgerecht zu lagern und wo möglich - wieder einzubauen. Oberbodenmieten dürfen max. 2 m hoch sein und sind gegen Beeinträchtigungen z.B. durch Befahren zu schützen.

- 3.3.2 Wo möglich, soll der gewachsene Oberboden in späteren Grünflächen unverändert belassen oder wieder eingebracht werden.

- 3.3.3 Nasse Oberböden dürfen nicht befahren werden.

- 3.3.4 Über einen Monat zwischengelagerter Boden ist in geeigneter Weise abzudecken oder zu begrünen.

- 3.3.5 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.

- 3.4 Rationeller Umgang mit Energie

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

- 3.4.2 An öffentliche Gebäude angrenzende Stellplätze 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.

- 3.5 Naturschutzgebiet

Die westliche Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf grenzt an das Naturschutzgebiet „Lückenbachau“ an. Auf die Verordnung über das Naturschutzgebiet vom 25. November 2020 (StAnz. 52/2020 S. 1397) wird verwiesen.

- 3.6 Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG sind zu beachten. Hinsichtlich der Vermeidung, der Zerstörung oder der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten im Sinne § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG sind die unter 1.3.10 getroffenen Festsetzungen zu beachten.

VI Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadt-verordnetenversammlung gefasst am

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB 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 Stadtverordneten-versammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten in den „Pohlheimer Nachrichten“

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Verchlüssen 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:

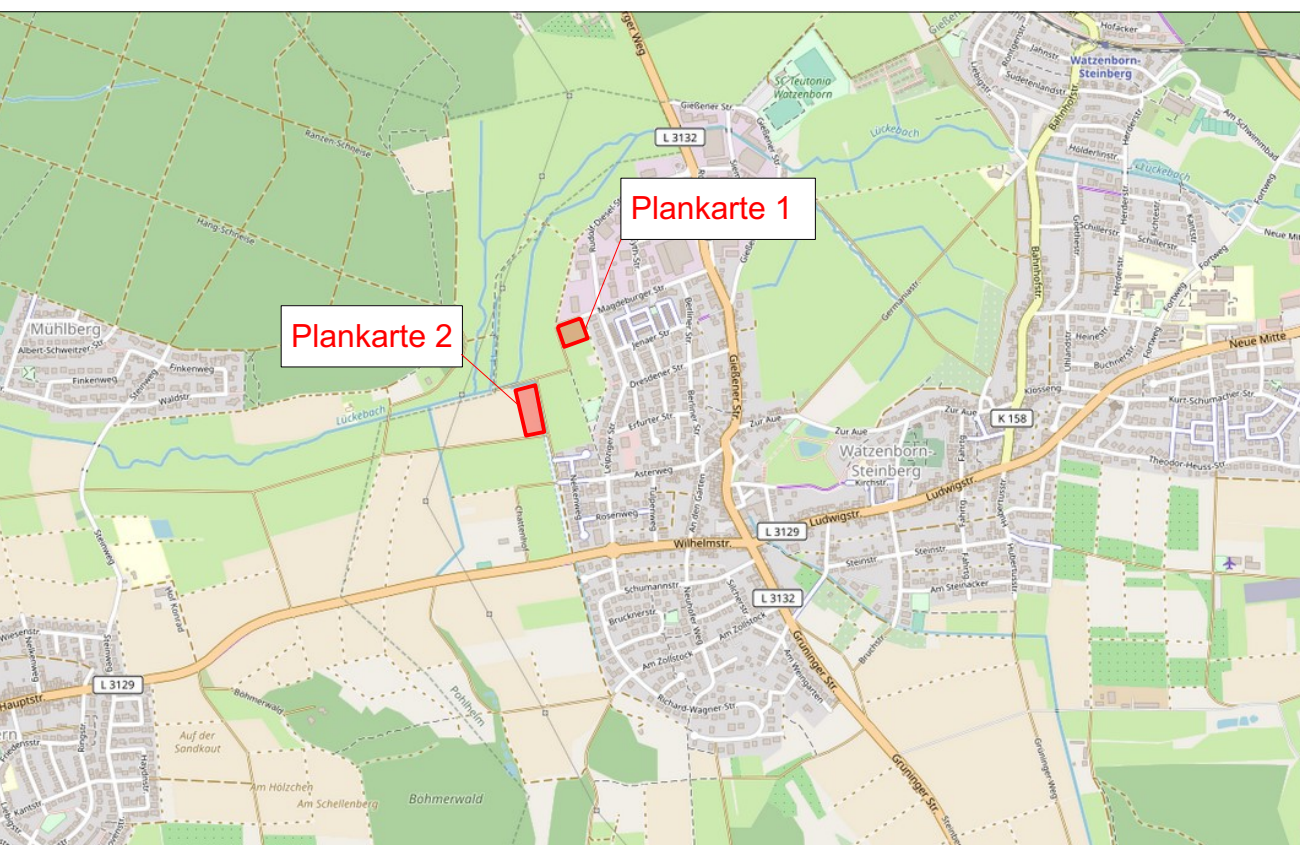
Pohlheim, den

Bürgermeister

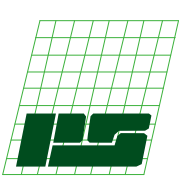


Stadt Pohlheim, Stt. Watzenborn-Steinberg

Bebauungsplan Nr. 45 "Am Schwarzen Morgen" mit Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 "Im bösen Viertel"



Quelle Übersichtskarte: OpenTopoMap			
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation			
	Format	60 x 103	Maßstab
	Datum		
Art der Änderung / Planstand	Bearbeiter	/ digit. Bearbeiter	
Vorentwurf	12.08.2022	H. Christophel / A. West	
Entwurf	Oktober 2023		



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

Breiter Weg 114,
35440 Linden-Leihgestern
www.seifert-plan.com

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