Stadt Pohlheim
Stadtteil Garbenteich

Bebauungsplan Nr. 23 "Garbenteich Ost"

Planteil: Entwurf der 2. erneuten Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB, Stand: 01/2021

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grund-flächen-zahl (GRZ)	Bau-massen-zahl (BMZ)	Geschoss-flächen-zahl (GFZ)	Zahl der Vollge-schosse	Bau-weise	max. Gebäude-höhe (OK max.)
MI	0,6		1,2	III	o	13,5 m
GE 1	0,8	8			a	13,5 m
GE 2	0,8	8			a	15 m
GI 1	0,8	10			a	255 m NHN
GI 2	0,8	10			a	258 m NHN

Flächenbilanz

	Fläche	Anteil
Industriegebiet	121.181 qm	38,6 %
davon nicht im FNP	*40.000 qm*	
davon Entwässerungsmulde	*1.400 qm*	
Gewerbegebiet	63.795 qm	20,3 %
Mischgebiet	36.033 qm	11,5 %
Eingrünung Mischgebiet	5.375 qm	1,7 %
Flächenrückhalt	22.158 qm	7,1 %
Ausgleich: Gehölzerhalt	14.129 qm	4,5 %
Erschließung Bestand:		
Straßenflächen	24.151 qm	7,7 %
Wirtschaftsweg	2.784 qm	0,9 %
Erschließung Planung:		
Straßenflächen	16.395 qm	5,2 %
Fuß- Radweg	7.868 qm	2,5 %
GESAMT	**313.869 qm**	**100,0 %**

PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GI – Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ – Grundflächenzahl
- GFZ – Geschossflächenzahl
- BMZ – Baumassenzahl

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 18 BauNVO)

- 255 m NHN – Oberkante in Meter über Normalhöhennull
- 13,5 m – Oberkante in Meter als Höchstmaß

Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a – Abweichende Bauweise
- o – Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- FR – Fuß- und Radweg
- W – Wirtschaftsweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch (mit Schutzstreifen)
- oberirdisch (mit Schutzstreifen)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Entwässerungsmulde *(Hinweis: Durch eine Grunddienstbarkeit für die Wasserdurchleitung zugunsten des/der oberliegenden Grundstückseigentümer(s) zu ergänzen.)*

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
- FR – Flächenrückhalt / Ausgleich
- Geschützter Gehölzbestand

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume (anpflanzen) *- Anzahl verbindlich, der Standort kann entlang des Straßenverlaufs verschoben werden -*

SONSTIGE PLANZEICHEN

- 238.0 – Sollhöhe der Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 6 HBO)
- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- D – Im Flächennutzungsplan dargestelltes Bodendenkmal Status: aktuell in Klärung
- Bauverbotszone gem. § 23 Abs.1 HStrG *20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand*
- Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG *40 m ab dem befestigten Fahrbahnrand*
- an das Plangebiet angrenzende Altfläche (nachrichtlich dargestellt aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Stand: Sept. 2020 - nähere Beschreibung in der Begründung unter Kap. "Altlasten, Bodenschutz)

Räumliche Lage (OpenStreetMap - unmaßstäblich)



Stadt Pohlheim
Stadtteil Garbenteich

Bebauungsplan Nr. 23
"Garbenteich Ost"

Planteil: Entwurf der 2. erneuten Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing	gez.: Schweinfest	gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing
Datei: BPLNr23-GarbenteichOst_Planteil.vwx		Plangröße: 1,2 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.250

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen