

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	max. Gebäudehöhe (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



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:

- Fuß- und Radweg
- 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 Hauptwasserleitungen (§ 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 Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Entwässerungsmulde (Hinweis: Durch eine Grundsteinbarkeit für die Wasserunterhaltung zugunsten oberliegender Grundstückseigentümer zu realisieren.)

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)

- Umgrünung 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. 22 und Abs. 6 BauGB)

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

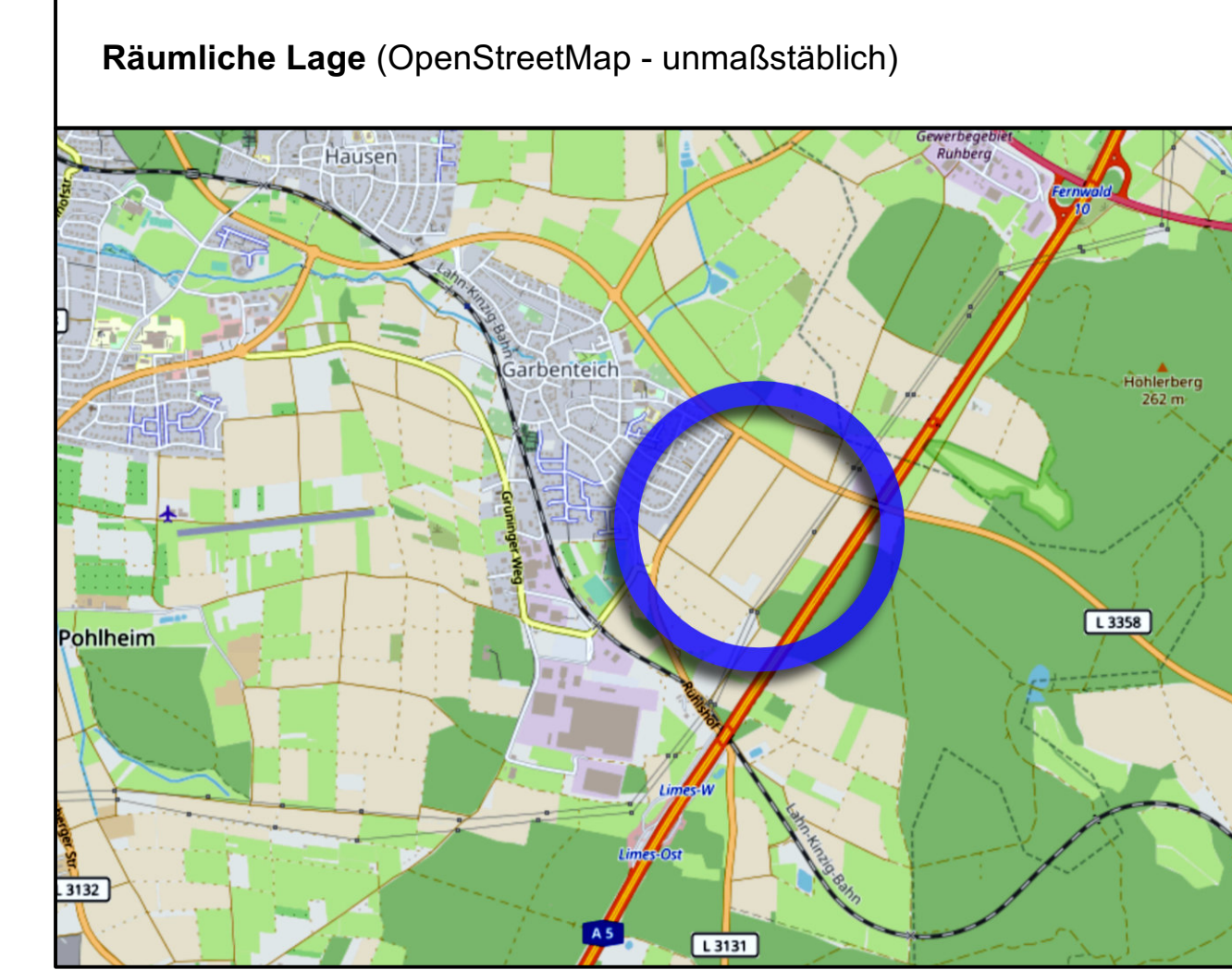
- 238.0 Sollhöhe der Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 6 HBO)
- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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 Altflächendeckelung des Landes Hessen, Stand: Sept. 2020 - nähere Beschreibung in der Begründung unter Kap. "Altlasten, Bodenschutz")

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 %



Stadt Pohlheim
Stadtteil Garbenteich

Bebauungsplan Nr. 23 "Garbenteich Ost"

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

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing. gez.: Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

Datf: BPLN23-GarbenteichOst_Planfll.vwx Plangröße: 1,2 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofweg 21
35076 Wieser (Lahn)
FON 0642952021 FAX 0642952027
http://www.großhausmann.de
info@großhausmann.de

Maßstab 1 : 1.250