

**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 Grundrißbarkeit für die Wasserführung zugunsten oberliegender Grundstücke gemindert 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 (anzupflanzen)
- 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 %          |
| <b>Erschließung Bestand:</b> |                   |                |
| Straßenflächen               | 24.151 qm         | 7,7 %          |
| Wirtschaftsweg               | 2.784 qm          | 0,9 %          |
| <b>Erschließung Planung:</b> |                   |                |
| Straßenflächen               | 16.395 qm         | 5,2 %          |
| Fuß- Radweg                  | 7.868 qm          | 2,5 %          |
| <b>GESAMT</b>                | <b>313.869 qm</b> | <b>100,0 %</b> |



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

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

Maßstab 1 : 1.250