STADT WETZLAR

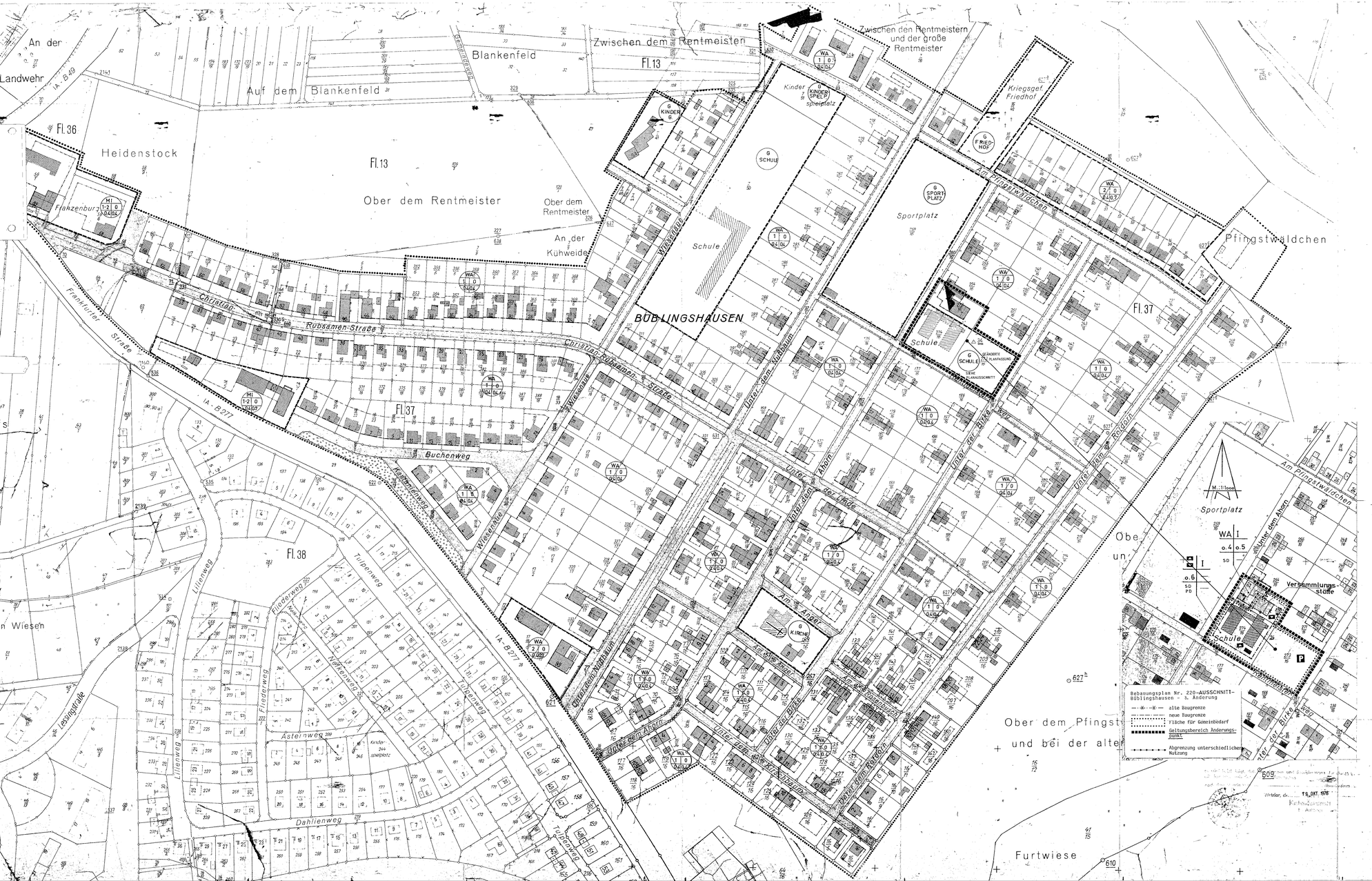
III. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 220

FÜR DAS GEBIET

BÜBLINGSHAUSEN

NORD-ÖSTLICH DER B 277

M. 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

EINLEITUNGS-/ENTWURFSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.03.1991

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG
DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 05.04.1991
OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER ZEIT VOM 15.04.1991 BIS 17.05.1991 EINSCHLIESSLICH.

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

OBERBÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 26.12.1991

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

OBERBÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG
DURCH BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 25.03.1992

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

OBERBÜRGERMEISTER

BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR
FA – HA

AMTSLEITER

ERLÄUTERUNG

- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- GEMARKUNGSGRENZE
- VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GRENZE DER BAUGEBIETE
- BAULINIE
- BAUGRENZE

1 BAUGEBIET
2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3 BAUWEISE (O = offen)
4 GRUNDFLÄCHENZAHL
5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

G GEMEINBEDARFSFLÄCHE

- VORHANDENE BEBAUUNG
- VORHANDENE ÖFFENTLICHE STRASSENFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme des ROE unwesentlichen Teils nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 20. FEB. 1992
Az.: 34 - 61 d 0401-
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag

TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (Unterlitel) BauGB in Verbindung mit § 1 (3) BauNVO in der z. Z. gültigen Fassung.

Auf denen im Änderungsbereich gelegenen Grundstücken, Parz. Nr. 272/16, 273/16 und 274/16 sind zum Schutz gegen Lärmeinwirkung auf die umliegend vorhandene Wohnbebauung Vorkehrungen zu treffen, welche sicherstellen, daß Be-lästigungen durch die Benutzung der baulichen Anlagen, die über das zulässige Maß hinausgehen, nicht erfolgen können.

Geeignete Vorkehrungen sind

a) die Verwendung schalldämmender Baustoffe an den Gebäuden, schallschluckende Auskleidung von Wänden und Decken in lärmintensiven Räumen,

/ b) technische Maßnahmen zur Lärmdämmung an Gebäudeöffnungen (Abschluß von Schallbrücken durch zu öffnende Fenster und Türen gegenüber der Parz. 254/16.

Die erforderl. Lärmpegel (Werte nach der TA Lärm für WA Gebiete) sind 0,50 m vor den geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenstern von Gebäuden oder Gruppen von Häusern im Wohngebiet zu messen.

Für die im Plan und aufgrund anderer Festsetzungen geforderten Bepflanzungen sind landschaftsgebundene, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden (§ 9 (1) 25 a BauGB).

Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatigen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien, wie Rasengittersteinen, Verbundsteinen mit Fase, wassergebundene Decke, Pflastersteinen o.ä. herzustellen. Eine kurze Verbindung des Niederschlagswassers in den Untergrund muß sichergestellt sein. Der Fugenanteil muß mind. 10% der Fläche betragen. Es dürfen kleinere Fugen gewählt werden, wenn das Niederschlagswasser seitlich versickert wird.

Mind. je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Hochstamm) der folgenden Arten zu pflanzen:
Ahorn, Eiche, Esche, Eberesche, Vogelbeere, Lidde oder hochstämmige Obstbäume.

Zusammenhängende und geschlossene Fassadenflächen von mehr als 20 m² sind, sofern heutetechnisch keine Fenster bestehen, flächig zu begrünen, Carports, Garagen und Nebengebäude sind zu beranken. Geeignete Pflanzen hierfür sind:
Kletterrosen, Clematis-Arten, Hedera helix (Efeu), Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Lonicera caprifolium (Heckenkirsche), Polygonum aubertii (Schlingenknöteri-ch) u. a.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit § 14 HBO sowie in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 26.01.1977

Die Dachform straßenseitiger Anbauten ist der vorhandenen Bebauung anzugleichen. Bei hofseitigen Anbauten darf das Dach die Firstlinie des Hauptbaukörpers nicht übersteigen. Die Dachneigung für Neubauten ist der vorhandenen Bebauung anzugleichen.
Die Dachdeckung ist in braunroten oder naturschiefergrauen Farben auszuführen. Sie soll der bereits vorhandenen Dachdeckung angeglichen werden. Öffnungen in Dächern als Aufdoppelte einbauten müssen von Giebeln oder Graten mind. 1,00 m Abstand halten. Sie dürfen nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge einnehmen. Ihre Ansichtsflächen sind möglichst in vollem Umfang als Fensterflächen auszubilden. Die Oberkante der Gaupenbrüstung darf nicht mehr als 10 cm über den Anschnitt der Dachfläche hinausragen.
Austritte von Dachgauben an der Straßenfront sind unzulässig. An der Hofseite dürfen Austritte aus Gauben eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten.
Bei straßenseitigen Anbauten an bereits vorhandene Baukörper müssen Sockel, Traufe, First und farbliche Gestaltung den bestehenden Baukörpern angeglichen werden.
Die straßenseitigen Einfriedigungen sind in Farbe, Material und ihrer Höhe aufeinander abzustimmen. Ihre Gesamthöhe darf einschl. einer max. Sockelmauer von 0.30 m nicht mehr als 1,20 m,gemessen von Gehwegoberkante, betragen. Die seitlichen Einfriedigungen zwischen Straßengrenze und Baulinie (Vorgartenfläche) sind in ihrer Höhe der straßenseitigen Einfriedigung anzugleichen. An Einfriedigungen und innerhalb der Vorgärten ist die Errichtung und Anbringung von Automaten und Werbeanlagen aller Art untersagt. Anlagen der Außenwerbung sind der Architektur des Gebäudes unterzuordnen.
Der Magistrat kann in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen von den Bestimmungen dieser Satzung zulassen.

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und zu schützen. Stark ausladende Gehölze, die bei der Verwirklichung von Bauanlagen stören, dürfen gefällt werden, wenn dafür ersatzweise zwei Gehölze gleicher Art gepflanzt werden.