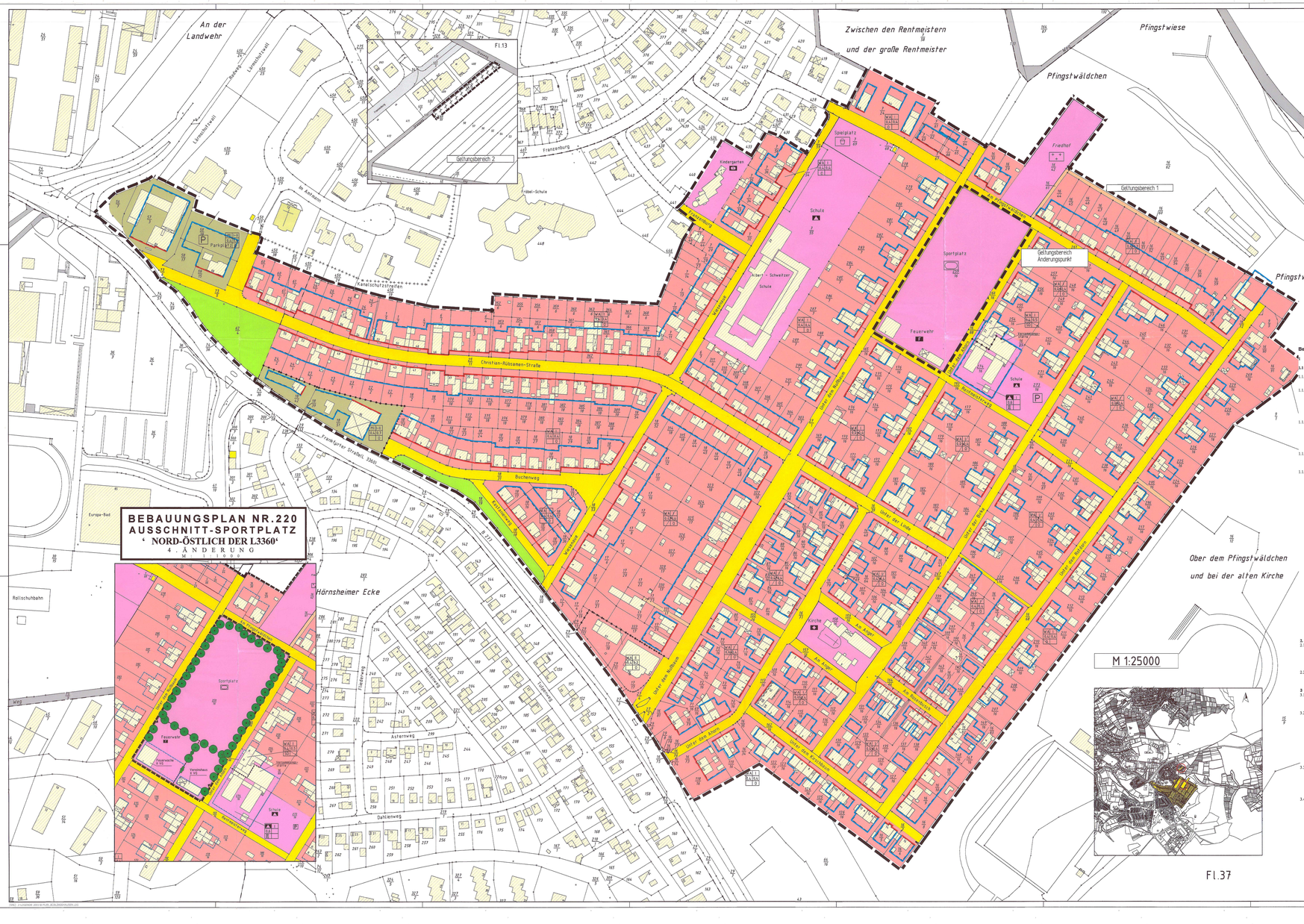

TEXTFESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Wetzlar Nr. 220"Büblingshausen" 4. Änd.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB

1.1.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind Dauer und Setzauber der Pflanzenliste 1 und 2 auszuführen und dauerhaft zu unterhalten.

1.1.2 Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern:
Die Dauer und Hecken auf dem gekennzeichneten Flächen bzw. Standorten sind lengfristig zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume und Hecken gem. DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Bei Erhaltuhen ist ein Mindestabstand von 5 m zum Stamm der zu erhaltenden Bäume einzuhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze gem. der Pflanzenlisten umgehend in der Nähe des alten Standortes zu ersetzen.

1.1.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A1 Heckenpflanzung
Auf der gekennzeichneten Fläche (Gemarkung Wetzlar, Flur 13, Flurstück Nr. 169/59) ist auf einer Länge von 70 Metern eine 5 m breite Hecke aus standortgerechten, heimischen Arten gem. Pflanzenliste 2 zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen.
Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von 3 Jahren ist zu gewährleisten.

1.1.4 Anpflanzen von Bäumen:
Die auf einem Teilstück der Parzelle Gemarkung Wetzlar, Flur 13, Flurstück Nr. 169/59 anzupflanzende Hecke ist der Baumaßnahme auf dem Grundstück Gemarkung Wetzlar, Flur 37, Flurstück Nr. 250/16 als Ausgleich zugeordnet.

1.1.5 Pflanzenliste gem. § 87 HBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 4 BauGB

Pflanzenliste 1: heimische Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU mind. 20 cm

Pflanzenliste 2: heimische Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Rote Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Qualität: 2x verpflanzt, Höhe 80-120 cm, mind. 1 Strauch pro 2 qm

Pflanzenliste 3: Baumarten für Stellplätze

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
oder	
Tilia cordata	Winterlinde

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU mind. 20 cm

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO I.V.m. § 9(4) BauGB

2.1 Befestigung von Stellplätzen und Wegen:
Die Befestigung von Stellplätzen ist nur mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster zulässig.
Die Befestigung von Fußwegen ist nur mit offenfugigem, wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster zulässig.

2.2 Begrünung von Stellplätzen:
Pro 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste 3 anzupflanzen.

3. Hinweise

3.1 Oberflächenwasser
Sollte bei einer Bohrung der Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich.

3.2 Verwertung von Oberflächenwasser
Gemäß § 51, Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von dauergrünen verwertet werden, bei dem es zulässt. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich zulässig, vorausgesetzt die wasserwirtschaftlich Zulässigkeitsnormen zur Versickerung gelangt und die Versickerung selbst erfreulich in einer bewachsenen Bodenzone oder breitflächig über die belebte Bodenzone erfolgt. Die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und der Grundwasserstand im Bereich der Versickerungsanlage / -fläche ist nachzuweisen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Eine Verwärmung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

3.3 Altlasten
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem bergbaulche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt.
Bei Baumaßnahmen im Bereich der Bebauungsplanänderung ist auf Spuren alten Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

3.4 Bodendenkmäler
Wenn bei Erdbarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN
DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE
KATASTER-AMT WETZLAR
STAND : 2001

EINLEITUNGSBESCHLUSS/ ENTWURFSBERICHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM 06.03.2002
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
HECK STADTRAT

BEKANNTMACHUNG
DES EINLEITUNGS- UND ENTWURFSBESCHLUSSES
AM 22.03.2002
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
HECK STADTRAT

OFFENLEGUNG DES ENTWURF
NACH § 3 (2) BAUGB
VOM 02.04.2002 BIS EINSCHLIESSLICH
03.05.2002 (6 WOCHENFRIST)

BEKANNTMACHUNG
DES OFFENLEGUNGS DES ENTWURFS
AM 22.03.2002
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
HECK STADTRAT

SATZUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM 28.08.2002
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
HECK STADTRAT

RECHTSKRÄFTIG
MIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM 13.09.2002
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
HECK STADTRAT

BEARBEITET DURCH :
PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT
DER
STADT WETZLAR
ABT: STADTPLANUNG

SONSTIGE VERMERKE :

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit § 14 HBO sowie in Verbindung mit der Verordnung über die Aufhahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

Die **Dachform** straßenseitiger Anbauten ist der vorhandenen Bebauung anzugleichen. Bei hofseitigen Anbauten darf das Dach die Firsthöhe des Hauptbaukörpers nicht übersteigen.
Die **Dachneigung** für Neubauten ist der vorhandenen Bebauung anzugleichen.
Die Dachdeckung ist in braunroten oder naturziegelfarbenen Farben auszuführen. Sie soll der bereits vorhandenen Dachdeckung angeglichen werden.
Öffnungen in Dächern als Auf- oder Einbauten müssen von Giebeln oder Graten mind. 1,00 m Abstand halten. Sie dürfen nicht mehr als 10 cm über den Anschnitt der Dachfläche hinausragen.
Ausnitte von Dachgauben an der Straßenfront sind unzulässig. An der Hofseite dürfen Ausnitte 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 vom 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.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gem. § 9 (Umrertitel) BauGB in Verbindung mit § 1 (3) BauNVO in der zur Zeit gültigen Fassung.

Auf denen im Änderungsbereich gelegenen Grundstücken Parz. Nr. 272/16, 273/16 und 274/16 sind zum **Schutz gegen Lärmeinwirkung** auf die unmittelbar vorhandene Wohnbebauung Vorkehrungen zu treffen, welche sicherstellen, dass Beitrieb/gungen durch die Benutzung der baulichen Anlagen, die über das zulässige Mäl hinausgehen, nicht erfolgen können.

Geeignete Vorkehrungen sind

a) die Verwendung schallämmender Baustoffe an den Gebäuden, schallschluckende Auskleidung von Wänden und Decken in lärmimmitierten Räumen,
b) technische Maßnahmen zur Lärmdämmung an Gebäudeöffnungen (Ausschluss von Schallfrücken durch zu offenende Fenster und Türen gegenüber der Parz. 274/16.

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

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

Der **vorhandene Gehölzbestand** ist zu erhalten und zu schützen. Standortgerechte Gehölze, die bei der Verwirklichung von Baumaßnahmen stören, dürfen gefällt werden, wenn dafür ersatzweise zwei Gehölze gleicher Art gepflanzt werden.

Zusammenhängende und geschlossene **Fassadenflächen** von mehr als 20 m² sind, sofern baumechnisch keine Einwände bestehen, flachig zu begrünen. Carports, Garagen und Nebengebäude sind zu beranken.
Geeignete Pflanzen hierfür sind:
Kletterrosen, Clematis-Arten, Hedera helix (Efeu), Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ (Wilder Wein), Hydrangeapetiolaris (Kletterhortensie), Lonicera caprifolium (Heckenkirsche), Polygonum aubertii (Schlingenknöterich).

Stellplätze, Zufahrten und **Hofflächen** sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit klaffenmarigem, offenfugigem bzw. offenporigem 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.

STADT WETZLAR

DOM- UND GOETHESTADT KREISSTADT DES LAHN-DILL-KREISES

BÜBLINGSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR.220 ‘ NORD-ÖSTLICH DER L3360‘

4. ÄNDERUNG

M : 1:1000

FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9 (1) BauGB bzw. GEMÄSS PLAN-ZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

Legende:

1.13.F Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO — WA

12.2.F Mischgebiete § 4 BauNVO — MI

NUTZUNGSSCHABLONE

1	Z	1. ART DER NUTZUNG
		2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3	G	3. GRUNDFLÄCHENZAHL
		4. BAUWEISE, BAUGRENZE, BAUGRENZ.
5	6	5. DACHFORM
		6. DACHNEIGUNG
		7. BAUWEISE

II VG II Vollgeschosse, max.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1. Offene Bauweise — O

3.4.F Baulinie

3.5.F Baugrenze

4.1.F. Flächen für den Gemeinbedarf

Kindergarten

Schule

Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Feuerwehr — F

Sportanlagen

Spielanlagen

Friedhof

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

6.1.F. Straßenverkehrsflächen

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

Einfahrt

9. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

9.1.GF Öffentliche Grünfläche

Anpflanzen — Bäume

Anpflanzen — Sträucher

Erhaltung — Bäume

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
i.d.R. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

PD Pultdächer
SD Satteldächer