ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

WETZLAR, DEN 20.06.1986 i.A. [signature]

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

WETZLAR, DEN 198

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 23.o.3. 1983

WETZLAR, DEN 3.o.3.1983

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 23.o.3.1983

WETZLAR, DEN 1.o.4.1983

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG 1. VORENTWURF ZUR EINSCHNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 1.o.4. 1983 BIS 24.o.5. 1983 ÖFFENTLICHE INFORMATION - BÜRGERVERSAMMLUNG - AM 198

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

OBERBÜRGERMEISTER

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 3o.11. 1983

WETZLAR, DEN o7.12. 1983

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DER 1. OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 27.o1. 1984

OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER ZEIT 16.o.2.1984 BIS 6.o.3.1984 EINSCHLIESSL.

WETZLAR, DEN o9.o.3. 1984

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

OBERBÜRGERMEISTER

2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 198 BIS EINSCHLIESSLICH 198 DURCHGEFÜHRT

WETZLAR, DEN 198

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

OBERBÜRGERMEISTER

3. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 198 BIS EINSCHLIESSLICH 198 DURCHGEFÜHRT

WETZLAR, DEN 198

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

OBERBÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 22.11. 1984

WETZLAR, DEN 3.12.1984

DER STADT WETZLAR

BÜRGERMEISTER

GENEHMIGT MIT VERFÜGUNG VOM AZ:

GIESSEN, DEN 198

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAG

OBERBÜRGERMEISTER

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE BEKANNTGEMACHT AM 198 IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG

RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 19.11.1985

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

OBERBÜRGERMEISTER

BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR IM MÄRZ 1983 BIS MAI 1985 /HA-PA

GESTÜCKEN/ WETZLAR, 29.10.85

WETZLAR, DEN 29.5. 1985

AMTSLEITER

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (Unterteil) BBauG in Verbindung mit § 1 (3) BauNVO in der z. Zt. gültigen Fassung.

In Plangebiet darf die Höhe Fertigfußboden-Erdgeschoß der einzelnen Wohngebäude den höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr als 0,50 m (Sockel) überschreiten (§ 9 (2) BBauG).

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Bei Winkelbauten ist die im Plan festgesetzte Firstrichtung als die dominierende anzusehen (§ 9 (1) 2 BBauG).

Beim Einbau von Solaranlagen oder Wärmedach kann eine Befreiung von der Firstrichtung erteilt werden, wenn hierdurch die im Plan festgesetzten städtebaulichen Zeichen nicht störend beeinträchtigt werden (§ 31 (2) 1 BBauG). In allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind Windkraftanlagen nicht zulässig (§ 9 (1) 18aG).

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze, auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Nebenanlagen im Sinne der §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 8 BO HBO sowie anzeige- und genehmigungsfreie Nebengebäude nach § 89 HBO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

In allgemeinen Wohngebiet (WA) und in Mischgebiet (MI) sind Windkraftanlagen nicht zulässig (§ 9 (1) 24 BBauG).

Für aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßenböschungen und Retentionsmulden o.Ä. sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, von denen Eigentümer zu dulden (§ 9 (1) 11 und 26 BBauG).

An öffentlichen Straßen sind auf den baugrundstücken zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze sind, ein Laubbaum, bei Grundstücken mit mehr als 25,00 m Straßenfront und bei Eckgrundstücken sowie bei Grundstücken mit mehr als 600 qm Fläche, sind zwei Laubbäume zu pflanzen. Für die in Plan und Text geforderten Bepflanzungen sind nur landschaftsgebundene, ortstypische Gehölze zu verwenden (§ 9 (1) 25 a BBauG).

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 9 (6) BBauG

gem. § 126 BBauG - Pflichten des Eigentümers - hat der Eigentümer eines Grundstückes Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück unter vorheriger Benachrichtigung zu dulden.

Gasfernleitung der Ruhrgas AG Essen

- für die im Plan dargestellte Ferngasleitung der Ruhrgas AG Essen ist das Merkblatt "Für Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen" der o.g. Firma zu beachten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund § 9 BBauG in Verbindung mit § 14 HBO sowie in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.77.

Dächer: Im Plangebiet sind nur Sattel-, Walm-u. Flachdächer und bei versetzten Geschossen versetzte Pultdachformen zulässig. Bei zwei- und mehrgeschossiger Bauweise ist ein Drempel nicht zulässig. Ansonsten wird ein Drempel von 0,65 m Höhe - gemessen an der Außenwand bis zum Anschnitt der Dachhaut - zugelassen. Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden (auch mit Drempel) zulässig, wenn die Ansichtsfläche der Gaube - gemessen von Dachanschnitt - bis zur Gaubentraufe i. M. max. 1,10 m beträgt, die Länge der Gaube höchstens 1/2 der Trauflänge des Hausdaches einnimmt, das Gaubendach mind. 0,40 m - in der Senkrechten gemessen - unter dem Dachfirst angesetzt und ein Abstand zu Kehle, Grat oder Ort von mind. 1,50 m eingehalten wird. Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 qm nicht übersteigen. Bei eingeschossiger Bauweise (auch mit Drempel) darf die Firsthöhe, bei einer OK der Geschoßdecke über dem Erdgeschoß 4,00 m nicht übersteigen. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt diese Höhe 3,00 m, gerechnet von der OK der Geschoßdecke über dem letzten Vollgeschoß.

Garagen: Werden zwei oder mehrere Garagen benachbarter Grundstückseigentümer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Fassadenabmessung sowie in einheitlicher äußerer Gestaltung zu errichten.

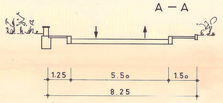
Einfriedigungen: An öffentl. Straßen u. Wegen sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Gesamthöhe der Sockelmauer darf nicht mehr als 0,30 m - gemessen von Gehweg-Oberkante - betragen. Mauerpfeiler sind lediglich an Grundstückseccken sowie als Tür- und Torpfeiler zulässig. Ausnahmen bilden Stützmauern von 1,00 m Höhe, z. B. bei schwierigen Geländeverhältnissen. Alle übrigen seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind im Sinne des Hess. Nachbargesetzes §§ 14, 15 bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

Freiflächengestaltung: In den Wohn- und Mischgebieten sind mind 3/5 der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhandener gesunder Baum- und Strauchbewuchs zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile für die Grundstückseigentümer oder deren Nachbarn bewirken. Im übrigen ist sowohl die DIN 18.920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationflächen bei Baumaßnahmen " als auch die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar vom 26.02.1981 zu beachten.

Gebäudegestaltung: Anbauten sind so zu errichten, daß sie sich in der Dachform und Gestaltung dem vorhand. Gebäude anpassen.

STRASSENQUERSCHNITT

A – A



STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN 246

2. ÄNDERUNG

AM KALSMUNT

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEM MAGDALENEN-HÄUSER WEG – ERNST-LEITZ-STRASSE – DEM KALSMUNTWALDCHEN U. DER FLURBEZEICHNUNG "AM TRAUAR" FLUR 22 PARZ. 138/1, 139, 134 U. 50

MASSTAB 1:1000

1o 0 1o 3o 5o 1oo

FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9(1) BBauG bzw GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 3o. JULI 1981

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) BBauG, §§ 19 + 2o BauNVO

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2
3	4
5	6

1 ART DER NUTZUNG
2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
3 GRUNDFLÄCHENZAHL
4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
5 DACHFORM
6 BAUWEISE

WR REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO) z.B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)

MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO) z.B. III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9(1) 2 BBauG §§ 22 + 23 BauNVO.

O OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER

BAULINIE — BAUGRENZE

FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9(1) Nr. 5 u. (6) BBauG)

KIRCHE — BO BUNDESWEHR

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9(1) 12 BBauG) WASSERHOCHBEHÄLTER

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) 11 U. (6) BBauG)

VER: U. ENTSORGUNGSLEITUNGEN MIT GEH.- FAHR U. LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE ZU GUNSTEN 1. DER STADT WETZLAR (§ 9(1) 21 BBauG) 2. DER EAM 3. DER RUHRGAS AG ESSEN

1. VERSORGUNGSLEITUNGEN — 3. FERNGASLEITUNG

2.2o KV KABEL MIT 3m BREITEM SICHERHEITSSTREIFEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN U. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 6, § 9 Abs 1 Nr. 2o, 25a u. b u. Abs 6 BBauG)

ANPFLANZEN VON: LAUBBÄUMEN, BUSCH U. STRAUCHWERK

ZU ERHALTEN: EINZELBÄUME

SONSTIGE FESTSETZUNGEN U. PLANZEICHEN BZW. ERLÄUTERUNGEN

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE U. GARAGEN (§ 9(1) 4 U. 22 BBauG)

GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN — G|St| GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

St STELLPLÄTZE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9(7) BBauG)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1(4) 16(5) BauNVO

FIRSTRICHTUNG ZWINGEND § 9(1) 2 BBauG

VORHANDENE BEBAUUNG

PROJEKTIERTE BAUKÖRPER

SD SATTELDACH — WD WALMDACH — FD FLACHDACH

Kispl KINDERSPIELFLÄCHE

STÖLLENVERLAUF

BÖSCHUNGEN

EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

ABGRENZUNG DER 2. ÄNDERUNG

Genehmigt
mit Vfg. vom 30.10.85
Az. 34-61 d 04/01 - Wetzlar - 22
Gießen, den 30.10.85
Der Regierungspräsident
Im Auftrag