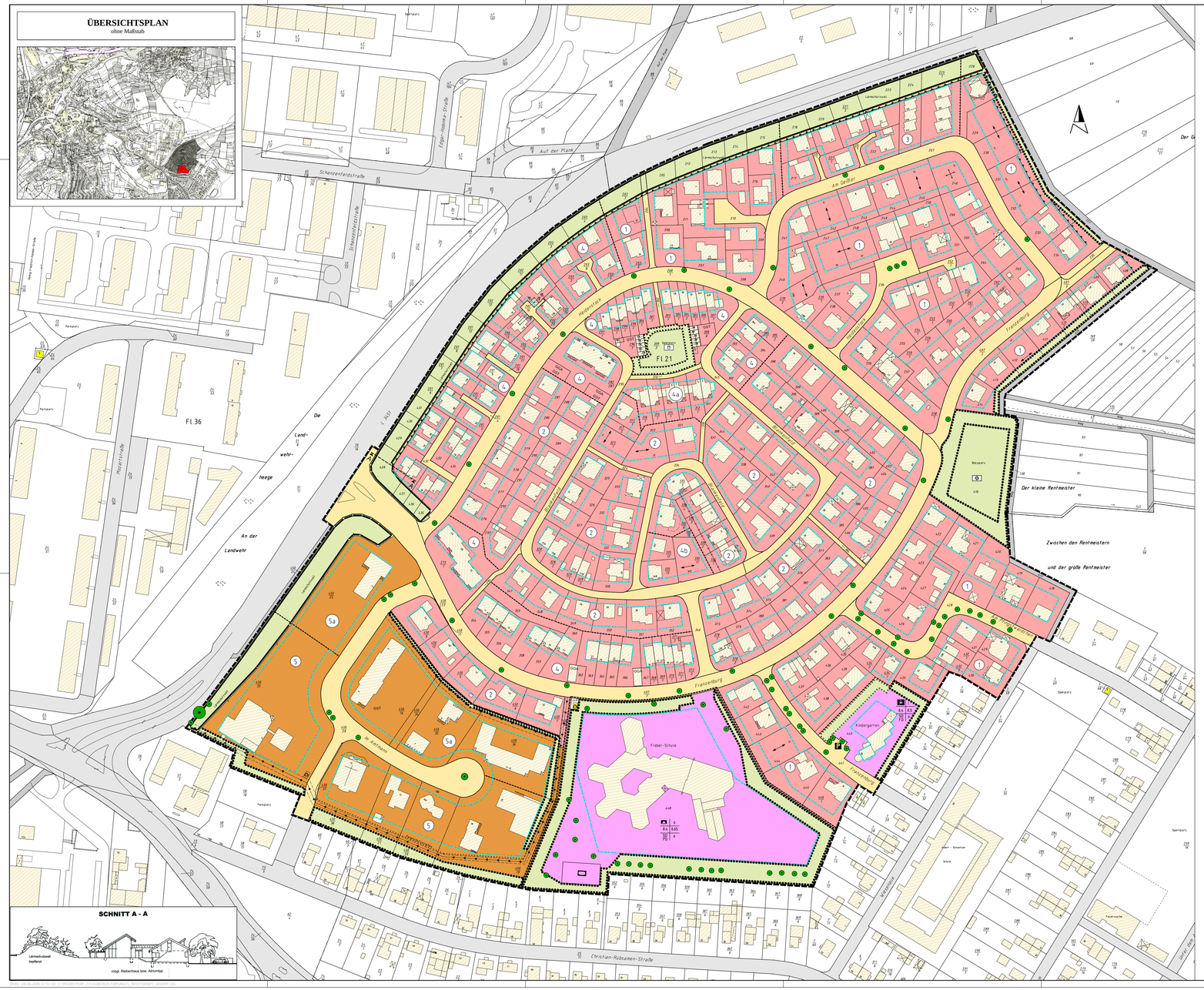

Textfestsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (Unterität) BauGB i. V. m. § 1 (3) ff. BauNVO in der zur Zeit gültigen Fassung

Im allgemeinen Wohngebiet werden die in § 4 (3) BauNVO erfaßten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO). Schank- und Speisewirtschaften sind im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme des Bereiches WA 1 nicht zulässig.

In dem mit WA 1 bezeichneten Bereich sind nur folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnungen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen sowie Dienstleistungen (§ 1 (4) BauNVO).

Im Mischgebiet (MI 1): sind nur die unter § 6 (2) 1-7 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig, wobei für Einzelhandelsbetriebe max. 250 qm Geschossfläche zugelassen sind.

Im Mischgebiet (MI 2) sind neben den unter § 6 (2) 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur noch sonstige Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Mindestgröße der Grundstücke im Mischgebiet darf 1.500 qm nicht unterschreiten (§ 9 (1) 3 BauGB).

Die Mindestgröße der Baugrundstücke in Gebieten mit Doppelhausbebauung und Hausgruppen darf 300 qm und mit Einzelhäusern 475 qm nicht unterschreiten. Die Mindestbreite der Baugrundstücke in Gebieten mit Hausgruppen darf 6,00 m, in Gebieten mit Einzelhausbebauung 16,00 m i. M. nicht unterschreiten (§ 9 (1) 3 BauGB).

Im Plangebiet darf die Höhe Fertigfußboden-Erdgeschoss der einzelnen Wohngebäude den höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche um nicht mehr als 0.50 m i. M. überschreiten (§ 9 (0) BauGB).

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

Beim Einbau von Solaranlagen oder Wärmedach kann eine Befreiung von der Firstrichtung erteilt werden, wenn hierdurch die im Plan festgesetzten städtebaulichen Absichten nicht störend beeinträchtigt werden (§ 31 (2) 1 BauGB).

Pkw-Garagen und Stellplätze im Bereich der Hausgruppen und Doppelhäuser sind an den im Bebauungsplan vorgesehenen Standorten zu errichten (§ 9 (1) 4 BauGB). Ausnahmen können nach § 31 BauGB erteilt werden, wenn die Garagen in Wohngebäude einbezogen, sich der Architektur des Gebäudes anpassen bzw. unterordnen und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Kellergaragen sind in den vorgenannten Bereichen nicht zulässig (§ 12 (4) Satz 3 BauNVO).

Die aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßenböschungen und Betonrickenstützen o. Ä. sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, von denen Eigentümern zu dulden (§ 9 (1) 26 BauGB).

Auf den im Plan festgelegten Flächen für Emissionsschutzanlagen sollen gemäß Schritt A-A Lärmschutzanlagen hergerichtet werden (aktiver Schallschutz). Die unterschiedlich breiten Pflanzstreifen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und des Bolzplatzes sollen ebenfalls Maßnahmen im Sinne des § 9 (1) 24 BauGB erfüllen.

Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (§ 9 (1) 25 b BauGB).

Für die im Plan mit „passiver Schallschutz" gekennzeichneten Bauzeilen und Baukörper sind als Ergänzung zu den verbindlich festgelegten Lärmschutzmaßnahmen folgende Maßnahmen auszuführen:
Für die Fensterflächen der den Schallquellen zugewandten Außenwände sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 bzw. 4 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von Rw = 35 dB bzw. Rw = 40 dB einzubauen. Aufgrund der Lärmeinwirkungen ist an den der Schallquelle zugewandten Gebäudeseiten und Dachgeschoßbereichen ein passiver baulicher Schallschutz erforderlich. Die einzuhaltenden Mindestwerte der Luftschalldämmung liegen bei Rw = 40 dB.

Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei Baustätigkeiten entsprechend DIN 18 915 zu sichern, fachgerecht zu lagern und wieder aufzutragen (§ 9 (1) 20 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 (§ 9 (1) 20 BauGB).

Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen. Können diese bei der Verwirklichung von Baumaßnahmen nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzenliste anzupflanzen (§ 9 (1) 25 b BauGB).

Die Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Erhaltung umfasst den Schutz während Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 sowie eine fachgerechte und dauerhafte Erhaltungspflege. Abgängige Gehölze sind in der unmittelbar nachfolgenden Pflanzperiode durch Gehölze entsprechend der Pflanzenliste zu ersetzen. Vorhandene Lücken entlang der Grundstücksgrenzen sind durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu schließen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

Auf den gekennzeichneten Standorten sind die Bäume dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume sind in der unmittelbar nachfolgenden Pflanzperiode durch Bäume gemäß Pflanzenliste zu ersetzen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen sind in der Planzeichnung dargestellt. Bäume und Sträucher sind gemäß Pflanzenliste zu verwenden und durch fachgerechte und dauerhafte Pflege zu erhalten.

Auf den gekennzeichneten Standorten sind Bäume gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen und durch fachgerechte und dauerhafte Pflege zu erhalten.

Die in der Pflanzenliste angegebenen Mindestpflanzgrößen sind zu beachten.

Pflanzenliste

Bäume
Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 – 16 cm (Laubbäume)
Stammumfang 10 – 14 cm (Obstbäume)

Großkronige Bäume (auch für den Straßenbereich)
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus sylvatica - Rotbuchen
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche

sowie Obsthochstämme lokaler Sorten

Sträucher
Mindestpflanzgröße: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 80 cm hoch

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus mahaleb - Steinweichsel
Prunus spinosa – Schlehe
Rhamnus catharctica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Rosa dumetorum - Heckenrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Salix caprea - Salweide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball

Kletter- und Rankpflanzen
Clematis vitalba - Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Humulus lupulus - Hopfen
Lonicera capritifolium - Jelängerjelieber
Lonicera periclymenum - Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" - Wilder Wein
Polygonum aubertii - Knöterich
Rosa spec. - Kletterrosen in Sorten

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 (4) BauGB und auf Grund der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in Verbindung mit § 81 der Hessischen Bauordnung

Gebäudegestaltung: Doppelhäuser bzw. Hausgruppen sind jeweils nur in einheitlicher äußerer Gestaltung (Material, Farbgebung, Sockel-, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und Dachneigung) zulässig.
Anbauten sind so zu errichten, dass sie sich in der Dachform und Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen.

Dächer: Im Plangebiet sind nur Satteln und Walmdächer und bei versetzten Geschossen versetzte Pultdachformen zulässig. Im Mischgebiet sind zusätzlich Sheddächer möglich. Bei eingeschossiger Bauweise (auch mit Drempel) darf die Firsthöhe, gerechnet von der OK der Geschoßdecke über dem Eingeschoß, 5,00 m nicht überstegen. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt die maximale Firsthöhe 4,50 m, gerechnet von der OK der Geschoßdecke über dem letzten Vollgeschoß.

Bei eingeschossiger Bauweise ist ein Drempel von max. 0.90 m Höhe zulässig. Die Drempelhöhe wird an der Innenseite der Außenwand zwischen OK-Rohdecke und OK-Fußpfette gemessen. Bei zweigeschossiger Bauweise ist ein Drempel nicht zulässig bzw. als Ausnahme zulässig, wenn bei Ausnutzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen das Dachgeschoß unter Einhaltung der Firsthöhen zum Vollgeschoß wird.

Dachgauben als Schlepp- oder Spitzgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden (auch mit Drempel) zulässig, wenn die Länge der Gaube höchstens ½ der Trauflänge des Hausdaches einnimmt, das Gaubendach mind. 0,40 m – in der Senkrechten gemessen – unter dem Dachfirst anseitzt 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.

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. Die Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze sind an den Schmal- und Längsseiten mit einer sichtbehindernden Eingrünung abzupflanzen. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sind Kellergaragen nur zulässig, wenn die Neigung der Zufahrtsrampe nicht mehr als 9,5 % beträgt.

Einfriedungen: An öffentlichen Straßen und Wegen sind offene Einfriedungen (Jägerzäune, Diakettenzäune o. Ä.) mit einer max. 0,30 m hohen Sockelmauer, Maschendrahtzaune mit einer Heckenhinterpflanzung oder Hecken jeweils bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m – gemessen ab OK Gehweg - zulässig. Mauergleiter sind lediglich an Grundstücksecken sowie als Tür- und Torpfeiler zulässig. Ausnahmsweise können Stützmauern bis 1,00 m Höhe, z. B. bei schwierigen Geländeverhältnissen, zugelassen werden. Alle übrigen seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

Freiflächengestaltung: An öffentlichen Straßen sind auf den Baugrundstücken zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze mind. ein, bei Grundstücken mit mehr als 25 m Straßenfront und bei Eckgrundstücken sowie Grundstücken mit mehr als 600 qm Fläche mind. zwei Laubbäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

Mind. 30 % der Grundstücksfreifläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Sie sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen.

Je 200 qm Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Die gemäß vorg. Absatz zu pflanzenden Bäume werden angerechnet.

Fassadenbegrünung: Zusammenhängende und geschlossene Fassadenflächen von mehr als 20 qm, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, sind flächig zu begrünen. Carports, Garagen und Nebengebäude sind zu berankten. Zur Fassadenbegrünung sind die Arten der Pflanzenliste zu wählen.

Nachrichtliche übernommene Festsetzungen nach § 9 (6) BauGB

Da das Plangebiet von einem Bergwerksfeld überdeckt ist, ist bei Ausschachtungsarbeiten auf Erdanomalitäten zu achten. Bei Auftreten derselben sind bei der Gründung von Bauwerken entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Gemäß § 126 BauGB - 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.

Hinweise

Grundwasser:
Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß.

Verwertung von Oberflächenwasser:
Gemäß § 42 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von dempingen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt, dabei ist der Grundwasserstand im Bereich der Versickerungsanlagen nachzuweisen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden kann erlaubnisfrei zugelassen werden, wenn die Versickerung über die gewachsene Bodenzone in einer Versickerungsmulde erfolgt und der vorgeschriebene Abstand zum Grundwasserstand eingehalten wird.

Eine konzentrierte Versickerung 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.

Kampfmittel:
Das Planungsgebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN
DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM: 12.12.2005
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK STADTRAT

BEKANNTMACHUNG
DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES/ DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES
AM: 18.12.2006
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
23 BECK STADTRAT

BÜRGERBETEILIGUNG
ÖFFENTLICHE EINSICHTNAHME DER BÜRGER BERÜCKSICHTIGT
VOM: 27.12.2006 – 12.01.2007
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
31 BECK STADTRAT

ENTWURFSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM: 04.07.2007
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
23 BECK STADTRAT

OFFENLEGUNG IM ENTWURFSMAURE IN DER ZEIT
VOM: 16.07.2007 BIS EINSCHLIESSLICH
20.08.2007 DURCHGEFÜHRT

BEKANNTMACHUNG
DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF:
AM: 09.07.2007
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
23 BECK STADTRAT

SATZUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM: 17.06.2008
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
19. Juni 2008
WETZLAR, den
23 BECK STADTRAT

RECHTSKRÄFTIG
MIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM: 2. Juni 2009
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
23 BECK STADTRAT

S O N S T I G E V E R M E R K E

BEARBEITET / GEZEICHNET:
PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT
DER
STADT WETZLAR
SACHGEBIET STADTPLANUNG
AMTSLEITER

STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 271

„B L A N K E N F E L D"

4. Änderung

M 1:1000

Zeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuch - BauGB, §§ 1 ff der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

Mischgebiete
§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

Geschoßflächenzahl — GF Z
Grundflächenzahl — GRZ

Tabelle über Art und Maß der baulichen Nutzung

Bereich	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Mindestmaß)	GF Z	GR Z	Bauweise	Dachform
1	WA	2	0,4	0,3	o, ED	SD, WD
2	WA	2	0,4	0,35	o, ED	SD, WD
3	WA	2	0,4	0,5	o, H	SD, PD
4	WA	2	0,4	0,4	o, H	SD, PD
4a	WA	2	0,4	0,8	o, T	SD, PD
4b	WA 1	2	0,4	0,8	o	SD, PD
5	MI 1	3	0,4	0,8	o	SD, PD, SWD
5a	MI 2	3	0,4	0,8	o	SD, PD, SWD

1. Art der Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl
4. Geschoßflächenzahl
5. Dachformen
6. Bauweise

1	2
3	4
5	6

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

Offene Bauweise/nur Einzelhäuser — O
Geschlossene Bauweise — §
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ED
nur Hausgruppen zulässig — H
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Kindergarten
Schule
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Verkehrsflächen
Öffentliche Parkfläche
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Umformerstation
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
Leitungsführung mit GFL u. breiten Freihaltestreifen
Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Kleinspielfeld
Bolzplatz
Spielplatz
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)
Erhaltung Bäume — Anpflanzen Bäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 126 Abs. 1 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 126 Abs. 1 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Aufschüttungen Begrünter Lärmschutzwall
Sonstige Planzeichen
Gemeinschaftsstellplätze — GSt
Gemeinschaftsgaragen — GGa
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. § 16 Abs. 5 BauNVO)
Pultdach — PD
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Satteldach — SD
Walmdach — WD
Geltungsbereich der Änderung
Zeltdach — ZD
Vorhandene Bebauung
Passiver Schallschutz
(siehe Planungsrechtliche Festsetzungen)