



**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 gem. § 9 (Untertitel) BBauG in Verbindung mit § 1 (3) BauNVO in der z. Zt. gültigen Fassung.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Gebäude mit max 2 Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO). Nebenanlagen im Sinne der §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 88 HBO sowie anzeigen- und genehmigungsfreie Nebengebäude nach § 89 HBO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

Im Plangebiet darf die Höhe Fertigtüßboden-Erdgeschoss der neu gepl. Wohngebäude den höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr als 0,50 m 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 Absichten nicht störend beeinträchtigt werden (§ 31 (2) 1 BBauG). Im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind Windkraftanlagen nicht zulässig (§ 9 (1) BBauG).

Die Grundstücksflächen im Bereich von Straßeneinmündungen sind von jeglicher Sichtbehinderung (z. B. Einfriedigungen, Werbeanlagen, Bepflanzungen u.a.), die über eine Höhe von 0,80 m - gemessen von OK Straßenverkehrsfläche - hinausgehen, freizuhalten (§ 9 (1) BBauG).

Die aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßeneinmündungen und Betonrückstützen o. ä. sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, von deren Eigentümer zu dulden (§ 9 (1) 11 und 26 BBauG). An öffentlichen Straßen sind auf den Baugrundstücken zwischen der Straßengrenzlinie und bei Eckgrundstücken sowie bei Grundstücken mit mehr als 25,00 m Straßenfront und bei Eckgrundstücken sowie bei Grundstücken mit mehr als 600 qm Fläche, mind. zwei Laubbäume zu pflanzen. Für die im Plan geforderten Bepflanzungen sind nur landschaftsgebundene, ortstypische Gehölze zu verwenden (§ 9 (1) 25a BBauG).

**Uachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 9 (6) BBauG**  
 Gem. § 126 BBauG - Pflichten des Eigentümers - hat der Eigentümer eines Grundstückes Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschli. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück unter vorheriger Benachrichtigung zu dulden.

Bei Erdarbeiten im Rahmen der geplanten Bautätigkeit ist auf Spuren alten Bergbaues zu achten und eventuell vorhandene Hohlräume zu verfüllen und zu verdichten.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 Aufgrund § 9 BBauG in Verbindung mit § 14 HBO sowie in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme vom auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977.

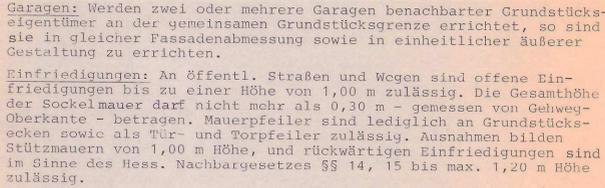
**Dächer:** Im Plangebiet sind nur Sattel- und Walmdächer und bei versetzten Geschossen, versetzte Pultdachformen zulässig. Ansonsten wird ein Drempe von 0,65 m Höhe - gemessen an der Außenwand bis zum Anschnitt der Dachhaut - zugelt. Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden (auch mit Drempe) zulässig, wenn die Antriebsfläche 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 m nicht übersteigen. Bei eingeschossiger Bauweise (auch mit Drempe) darf die Firsthöhe, gerechnet von der OK der Geschosdecke über dem Erdgeschoss 4,00 m nicht übersteigen. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt diese Höhe 3,00 m, gerechnet von der OK der Geschosdecke 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 und 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 Gehwegoberkante - betragen. Mauerpfeiler sind lediglich an Grundstücksecken sowie als Tür- und Torpfeiler zulässig. Ausnahmen bilden Stützmauern von 1,00 m Höhe, und rückwärtigen Einfriedigungen sind im Sinne des Hess. Nachbargesetzes §§ 14, 15 bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

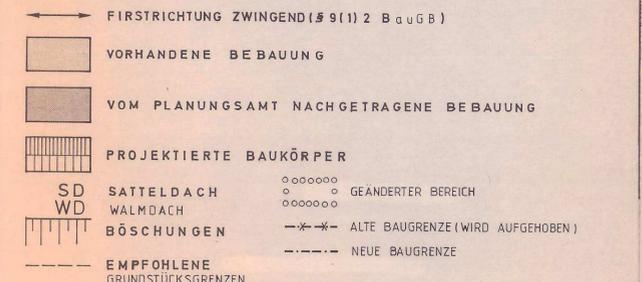
**Freiflächengestaltung:** In den Wohngebieten sind mind. 3/5 der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

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



**VERFAHRENSVERMERKE**

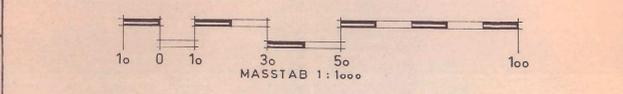
|   |   |
|---|---|
| <b>PLANUNTERLAGEN</b> ES WIRD BESCHLIESSEN, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN MIT DEM STAND VOM 30.6.82<br>WETZLAR, DEN 20.5.1987<br>Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises<br><b>Katasteramt</b><br>Im Auftrag<br><i>[Signature]</i> | <b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.12.1989<br>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR<br><i>[Signature]</i><br>OBERBÜRGERMEISTER  |
| <b>BEKANNTMACHUNG</b> DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 01.03.1990<br>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR<br><i>[Signature]</i><br>OBERBÜRGERMEISTER  | <b>BÜRGERBETEILIGUNG</b> 1) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 19 BIS 19 2) OFFENTLICHE INFORMATION - BÜRGERVERSAMMLUNG - AM 19<br>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR<br>OBERBÜRGERMEISTER   |
| <b>ENTWURFSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.12.1989<br>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR<br><i>[Signature]</i><br>OBERBÜRGERMEISTER  | <b>BEKANNTMACHUNG</b> DER 1. OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 01.03.1990 OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER ZEITUNG VOM 23.3.1990 BIS 09.04.1990 EINSCHLIESSLICH<br>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR<br><i>[Signature]</i><br>OBERBÜRGERMEISTER |
| <b>ZOFFEN</b> Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.<br>Verfügung vom 23.04.1991<br>Az.: 34-61 d04/01-Regierungspräsidium Gießen<br>Im Auftrag<br><i>[Signature]</i><br>WETZLAR                                  | <b>BEZULASSUNGSGVERMERK</b><br>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR<br><i>[Signature]</i><br>OBERBÜRGERMEISTER   |
| <b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.05.1990<br>WETZLAR, DEN 18.05.1990<br>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR<br><i>[Signature]</i><br>OBERBÜRGERMEISTER   | <b>DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> WURDE BEKANNTMACHT AM 19 IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG<br><b>RECHTSKRÄFTIG</b> SEIT DEM 13.05.1994<br>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR<br>OBERBÜRGERMEISTER<br>WETZLAR, DEN 19<br><i>[Signature]</i><br>AMTSLEITER     |
| <b>BEARBEITET</b> DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR IM NOV. 1989 BIS SEPT. 1990 / WA / HA  |   |



# STADT WETZLAR

## 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR 275

FÜR DAS GEBIET: **DEODERSTASSE, DOLOCHSTASSE, CARL-STUHL-STRASSE.**



FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9(1) BauGB bzw. GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1981.  
 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) BauGB, § 819+20 BauNVO  
 NUTZUNGSCHABLONE

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | 2 | 1 ART DER NUTZUNG                      |
| 3 | 4 | 2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTRENZE) |
| 5 | 6 | 3 GRUNDFLÄCHENZAHL                     |
|   |   | 4 GESCHOSFLÄCHENZAHL                   |
|   |   | 5 DACHFORM                             |
|   |   | 6 BAUWEISE                             |

**WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)  
 z. B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTRENZE)  
 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, § 9(1) 2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO.  
 O OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER  
 - - - - - BAULINIE - - - - - BAUGRENZE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) 11 U. (6) BauGB)  
 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9(1) 15 BauGB)  
 FRIEDHOFANLAGE

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 BauGB)

ANPFLANZEN VON:  
 EINZELBÄUMEN  
 EINZELBÄUME  
 BUSCH U. STRAUCHWERK

SONSTIGE FESTSETZUNGEN U. PLANZEICHEN BZW ERLÄUTERUNGEN

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE U. GARAGEN (§ 9(1) 4 U. 22 BauGB)  
**GA** GARAGEN (BZW DOPPELGARAGEN)  
**ST** PKW-ABSTELLPLÄTZE

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9(7) BauGB)  
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 9(1) 4 U. 5 BauNVO)