



BEBAUUNGSPLAN NR. 281 „UNTER DEM KALSMUNT/AM SCHIESSBERG“

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 gem. § 9 (1) 2 BauGB:
1.1.1 Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Bei Winkelbauten muß die festgesetzte Firstrichtung dominiert sein.
1.1.2 Beim Einbau von Solaranlagen, oder wenn die Einhaltung der Hauptfirstrichtung mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist, kann von den Festsetzungen nach Pkt. 1.1.1 befreit werden, sofern hierdurch die städtebaulichen Absichten nicht störend beeinträchtigt werden.
- 1.2 gem. § 9 (1) 11 und 26 BauGB:
1.2.1 Die aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßenböschungen und Betonrückenstützen o.ä. sind, sofern sie auf die angrenzenden Grundstücke fallen, von deren Eigentümern zu dulden.
- 1.3 gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB:
1.3.1 Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
1.3.2 Innerhalb des Baugebietes ist auf dem jeweiligen Grundstück pro angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Vorhandene erhaltene Obstbäume werden angerechnet.
1.3.3 Im Bereich der Haupterschließungsstraße ist je 15 m Straßenslänge ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
1.3.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einer standortgerechten Auswahl von Bäumen und Sträuchern (gem. Pflanzliste) vollständig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene heimische und standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren.
1.3.5 Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern:
Die Bäume und Sträucher auf den gekennzeichneten Flächen bzw. Standorten sind langfristig zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gem. DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze gem. der Pflanzliste umgehend zu ersetzen. Geschlossene Gehölzbestände sind so zu pflegen, daß ein im kleinstmöglichen Wechsel ungleichartiger, ungleichalter und stufiger Bestand geschaffen wird. Bäume dürfen nur einzelnstammig entnommen werden. Bei der Verjüngung von Strauchbeständen darf nur ein Drittel des jeweiligen Bestandes in einem Jahr auf den Stock gesetzt werden. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
Die vorhandenen Wiesen, Rasen und Sukzessionsflächen sind in extensive Streuwiesen umzuwandeln. Es sind nur Hochstammobstbäume und ortstypische Sorten zulässig. Die Wiese ist maximal zweimal pro Jahr, frühestens Ende Juni, zu mähen. Das Mähgut ist frühestens nach einer Woche abzutransportieren. Die Obstbäume sind alle 2 bis 3 Jahre fachgerecht zu schneiden. Abgängige Obstbäume sind durch neue zu ersetzen. Es sind generell nur hochstämmige Obstbäume, möglichst alter lokaler Sorten zu pflanzen. Der Einsatz von Düngern und Pesticiden sowie Standbeweidung ist unzulässig.
1.3.7 Zuordnungs festsetzungen gem § 8a (1) Satz 4 BnatSchG:
Der neuen Straßenanbindung ist unmittelbar die Gehölzanpflanzung auf der privaten Grünfläche „Gehölzbestand“ im Osten des Plangebietes zugeordnet. Den Mischbaulichen sind 375 qm der Obstwiesenbrache, die in eine Obstwiese umgewandelt werden soll sowie die auf den Grundstücksflächen zu pflanzenden Bäume und Sträucher zugeordnet. Den Wohnbaulichen sind die verbleibenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.
Private Grünflächen: Fl. 18 Nr. 16772
Obstwiese: Fl. 17 Nr. 19111, 18, 192/1, 192/193, 194, 195, 198/1 u. Fl. 18 Nr. 19, 190

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

- 2.1 Dächer und Dachbegrenzung:
Im Plangebiet sind nur Satteld-, Walmd- und Flachdächer und bei versetzten Geschossen verteilte Pultdächer zulässig.
Bei zwei- und mehrgeschossiger Bauweise ist ein Drempl nicht zulässig. Ansonsten wird ein Drempl von 0,85 m Höhe, gemessen an der Innenseite der Außenwand zwischen OK-Rohdecke und OK-Fußplatte, zugelassen.
Dachgauben sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zulässig, wenn die Länge der Gaube höchstens die Hälfte der Traufhöhe des Hausdaches einnimmt, das Gaubendach mind. 0,40 m, in der Sparnweite gemessen, unter dem Dachfirst einseitig und ein Abstand zu Kotte, Grat und Ort von mind. 1,50 m eingehalten wird.
Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 m² nicht überschreiten.
Bei eingeschossiger Bauweise darf die Firsthöhe, gemessen von der OK der Geschosdecke über dem Erdgeschoß, 5,50 m nicht übersteigen.
Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt diese Höhe 4,00 m, gerechnet von der OK der Geschosdecke über dem letzten Vollgeschoß.
Bei Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 30° wird, mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten, eine extensive Dachbegrenzung empfohlen.
Traufhöhen:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Traufhöhe folgende Höchstwerte festgesetzt:
- bei 1 Vollgeschoß : 4,50 m
- bei 2 Vollgeschossen : 6,50 m
- bei 3 Vollgeschossen : 9,00 m
Die Traufhöhe wird an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes zwischen den Schnittpunkten des Mauerwerkes mit dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Dachneigung gemessen.
2.2 Gebäudegestaltung und Fassadenbegrenzung:
Anbauten sind so zu errichten, daß sie sich in der Dachform und Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen. Bei Gebäudewänden mit wenig Fensteröffnungen wird die Fassadenbegrenzung mit ausdauernden Kletterpflanzen empfohlen (Artenauswahl gem. Pflanzliste 1). Befestigung von Wegen und Garagenzufahrten etc.:
Die Befestigungen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen und Wegen sind wasserundurchlässig zu gestalten. Zulässig sind Rasengittersteine, Faserungspflaster oder wasserbundene Decken.
2.3 Stellplätze:
Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind mit einer standortgerechten Auswahl von Bäumen und Sträuchern in mind. 2,50 m Breite zu umpflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mind. 2,50 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß mind. 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Pro 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste anzupflanzen.
2.4 Einfriedigungen:
Zulässige Grundstückseinfriedigungen sind:
- transparent gestaltete Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung ohne Mauersockel
- Laubhecken, geschritten oder freiwachsend
- Kombinationen Zaun-Laubhecke
Die Höhe der Zäune darf 1,50 m und straßenseitig 0,80 m nicht überschreiten. Ein Bodenabstand von 15 cm ist einzuhalten.
2.5 Regenwasserrückhaltung und -nutzung:
Dies auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist zur weiteren Verwendung in ausreichend bemessenen, unterirdischen Behältern (Zisternen) zu sammeln oder zu versickern. Das Fassungsvermögen der Behälter sollte mind. 40 l pro qm projizierte Dachfläche betragen. Bei begrüntem Dachern kann das Fassungsvermögen entsprechend dem begrüntem Dachenteil reduziert werden. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.
2.6 Hangstützende Bauwerke:
Hangstützende Bauwerke sind nur in ingenieurbioologischer Bauweise mit möglichst hohem Anteil an pflanzlichen Elementen zulässig. Der Einsatz von anderen Baustoffen als

- 2.9 Pflanzenmaterialien ist auf die Erfordernisse der Standsicherheit zu begrenzen. Auf- und Abtragungen sind auf max. 80 cm zu beschränken.
Maßnahmen zum Bodenschutz:
Die Befestigung von Wegen und Fußwegen ist nur mit offentypigen bzw. offenporigen, wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckung des Oberbodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenunterbauten sind zu vermeiden. Dauerhafte Auf- und Abtragungen sind auf max. 80 cm zu beschränken.
- 2.10 Werbeanlagen:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen.
Unzulässig sind:
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe der Gebäude

3. Nachrichtliche Festsetzungen

- 3.1 gem. § 9 (6) BauGB:
Aus Brandschutzgründen darf gem. § 17 (3) u. (4) und § 5 (6) HBO 1993 die Brüstungshöhe notwendiger Fenster nicht mehr als 8,00 m über der fertig hergestellten Geländeoberfläche liegen.
- 3.2 Sofern bei Erdarbeiten Bodenkennmerkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden. Funde und Fundamente sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

4. Pflanzliste gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 4 i.V.m. § 87 HBO

Pflanzliste 1: Fassadenbegrünungen (inkl. Begrünung von Carports und Pergolen)	Carpinus betulus Cornus avellana Rosa idaeus Rosa canina Cornus mas Ligustrum vulgare Euonymus europaea Prunus spinosa Sambucus nigra Rosa rugiflora Viburnum lantana Lonicera xylosteum Cornus sanguinea Salix caprea	Hainbuche Hasel Himbeere Hundsrose Kornelkirsche Liguster Pfaffenhütchen Schlehe Schwarzer Holunder Weinrose Wolliger Schneeball Rote Heckenkirsche Roter Hartriegel Salweide
Selbstklimmend:	Hedera helix Parthenocissus tricuspidata	Efeu Wilder Wein
Rankend (Kletterhilfen notwendig):	Clematis montana „Rubens“ Parthenocissus quinquefolia Vitis vinifera	Waldbreie Wilder Wein Echte Weinrebe
Schlingend (Kletterhilfen notwendig):	Lonicera caprifolium Lonicera periclymenum Polygonum suberitum	Jellingereleber Wald-Gelblieb Schlingkriecher
Pflanzliste 2: heimische Sträucher	Rosa pimpinellifolia Rubus fruticosus Crataegus monogyna Rosa arvensis Rhamnus frangula Viburnum opulus	Bibernellrose Brombeere Eingriffeliger Weißdorn Feld-Kriechrose Faulbaum Gemeiner Schneeball
Obstbäume:	Tilia platyphyllos Ulmus montana	Sommerlinde Bergulme
Apfelsorten:	Kaiser Wilhelm Winterrambour Jakob Leibel Schneeburg Weißer Winterkalvil Brettacher Ananas-Rennet Winter-Goldparmane	Schweizer Wasserbirne Düls Butterbirne Gellerts Butterbirne Hofratsbirne Weiße Winterbirne
Birnenorten:	Alexander Lucas Gute Graue Clapps Liebling	Zwetschen/Mirabellen: Mirabelle von Nancy Hauszwetsche Eßlinger Frühzwetsche
		Speierling: Sorbus domestica
		Qualität: Hochstamm ab 7 cm Umfang Stammhöhe: 160-180 cm

VERFAHRENSVERMERKE

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM: 3.10.1993.
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

BEKANNTMACHUNG
DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES
DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES
AM: 14.10.1993.
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

BÜRGERBETEILIGUNG
VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER
BEREITGELEGT:
VOM 18.02.1994
BIS 07.03.1994.
OFFENLEGUNG IN FORM EINER BÜRGERVERSAMMLUNG:
AM: 19.02.1994.
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

1. OFFENLEGUNG IM ENTWURF
WURDE IN DER ZEIT
VOM 10.02.1997
BIS EINSCHLIESSLICH
12.03.1997.
DURCHFÜHRT
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF
WURDE IN DER ZEIT
VOM 19.02.1997
BIS EINSCHLIESSLICH
19.03.1997.
DURCHFÜHRT
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

BEKANNTMACHUNG
DER 1. OFFENLEGUNG IM ENTWURF:
AM: 02.02.1997.
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

BEKANNTMACHUNG
DER 2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF:
AM: 19.02.1997.
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

SATZUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM: 26.03.1998.
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

RECHTSKRÄFTIG
SEIT DER BEKANNTMACHUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM: 24.04.1998.
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

STADTPLANUNGSAMT
DER
STADT WETZLAR
AMTSLIEGER

SONSTIGE VERMERKE:
STAND: 04.10.1998.

STADT WETZLAR



BEBAUUNGSPLAN NR. 281
‘KALSMUNT - AM SCHIESSBERG’
M : 1 : 1 0 0 0

FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG
NACH § 9 (1) BauGB bzw. GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1981

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 3, 4, 6, 19, 20 BauNVO)

WA ALLEGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)	III ZAHL DER VOLLGESCHOSS (HÖCHSTGRENZE) (§ 20 (1) BauNVO)
MI MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)	GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
	GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

NUTZUNGSSCHAUBLENE:

1	2	1. ART DER NUTZUNG
3	4	2. ZAHL DER VOLLGESCHOSS
5	6	3. GRUNDFLÄCHENZAHL
		4. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
		5. HAUSFORMEN
		6. BAUWEISE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)	OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BauNVO)
-----------------------------	-----------------------------------

VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

STRAßENVERKEHRSPFLÄCHE (§ 9 (1) 11 BauGB)	PRIVATE VERKEHRSPFLÄCHE
---	-------------------------

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE (LT. EINGETR.)	ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGE
---	-----------------------------

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20, 25a u. b BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a BauGB)
BEWIRTSCHAFTUNGSREGELUNGEN: STREUOBSTWIESE ENTWICKELN (S. TEXT) FESTSETZUNGEN ZUM LANDSCHAFTSPLAN PKT. 1.7)	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25b BauGB)
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25b BauGB)
	ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN, FESTSETZUNGEN BZW. ERLÄUTERUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)	WD WALMDÄCHER
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 (4) BauNVO)	SD SATTELDÄCHER
ALTLASTENVERDÄCHTIGKEIT: Grundfläche sind nur nach Vorlage entsprechender Bodenuntersuchung bebaubar!	FD FLACHDÄCHER
VORHANDENE BEBAUUNG	KD KULTURDENKMAL - Denkmalschutzgesetz
PROJEKTIERTE BAUKÖRPER	NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN