



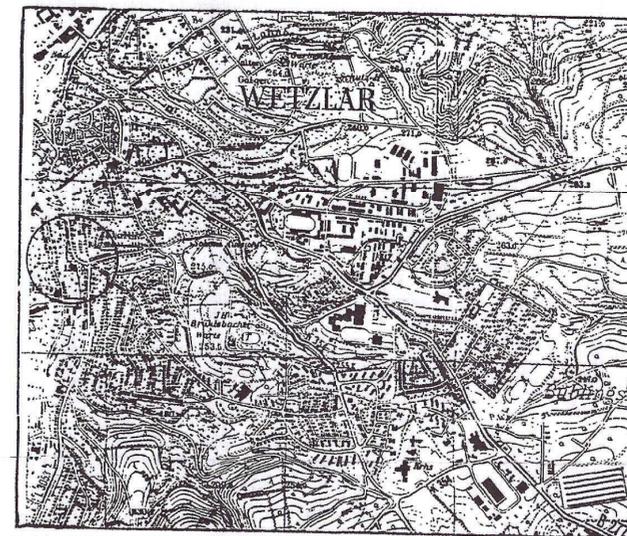
**BEBAUUNGSPLAN
NR. 304
"AM MÜHLRAIN"**

Zuordnung gem. § 8a (1) BNatSchG

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind den Gartenflächen mit den daraus resultierenden Eingriffen als Sammelmaßnahmen zuzuordnen.

Für die bereits bestehenden öffentlichen Wege sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich, da im Bereich der Wegeführungen keine Veränderungen vorgenommen werden oder sonstige Erschließungsvorhaben geplant sind.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



ÄNDERUNG	ANREGUNGEN + BEDENKEN / SATZUNG	08.92	DATUM	BEARBEITET
----------	---------------------------------	-------	-------	------------

BAUHERR	STADT WETZLAR	PLAN NR.	2
		PLANUNG	
PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN NR. 304 "AM MÜHLRAIN" WETZLAR	DATUM	08.08.1996
		BEARBEITET	J. Kriegel
MASSTAB 1 : 1000	BL. GRÖSSE	GEPRÜFT	
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN DIPL. ING. JUDITH KRIEGL		Schulstr. 21A Ransbach- Baumbach 56235 Telefax 0 26 23-23 31 Telefon 0 26 23-23 21	

2.0 Gemäß §97 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB
Einzäunungen entlang der öffentlichen Wege sind um 1,00 von der Grenze einzurücken und durch einheimische Laubholzhecken gem. Pflanzenliste III einzugrünen.
Sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Einzäunungen zwischen den einzelnen Gärten sollen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

Einfriedigungen sind als Holzstaketen- oder Maschendrahtzaun (grüne Kunststoffummantelung oder verzinkt) auszuführen. Zaunsockel sind unzulässig. Die Einfriedigung ist mit einem Abstand von 0,15 m zur Erdoberfläche zu errichten. Einfriedigungen können auch als Hecken ausgeführt werden; es sind Laubgehölze der Pflanzenliste III zu bevorzugen. Koniferen sind nicht zulässig. Weitere Sichtschutzanlagen innerhalb der Gärten sind nur durch Baum- oder Strauchpflanzungen zu bilden.

3.0 Gemäß §87 HBO i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB
Das Bohren von Brunnen sowie abflußlose Gruben zur Entsorgung auf den Grundstücken sind nicht gestattet.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen wie Zisternen oder Regentonnen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Für einen Überlauf mit Anschluß an eine Versickerungsmulde ist Sorge zu tragen.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Wegeflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) gem. Festsetzung B.11
- Grünflächen** (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Grabgärten** gem. Festsetzung A.1.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB) Entwicklungstreifen von 5 m Breite ohne Nutzung entlang des Wetzsbaches gem. Festsetzung B.14
- Erhaltung von Einzelgehölzen** (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB) gem. Festsetzung B.2.1
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** (§9 Abs.7 BauGB)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 24.08.1992

Oberbürgermeister/Dezernent

OFFENLEGUNG DES ENTWURFS GEM. § 3 (2)
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 16.08.92 bis 16.09.92 öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 08.08.92 vollendet.

Oberbürgermeister/Dezernent

GENEHMIGUNGSVERMERK

BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BauGB
Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch **OFFENLEGUNG** am 27.10.92 11.11.1992

BESCHLUSS SATZUNGSBEHOÖRDE
Die Änderung des B-Planes wurde am 26.08.1992 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
Die Genehmigung des Planes wurde am 08.08.92 öffentlich bekanntgemacht.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung / gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB
Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Flächen (Bereich G) ist je Grundstück eine Gerlehütte zulässig. Sie darf eine max. Grundfläche von 7,5 qm bzw. ein Volumen von 15 cbm und eine Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte sowie Feuerstätten innerhalb der Hütten sind nicht erlaubt.

2. Stellplätze / gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit §12 (6) BauNVO
Die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf den Grundstücken ist nicht zulässig.
Ferner dürfen die Grundstücke nicht als Abstellplätze für Wohnwagen u.ä. genutzt werden.

B. Grünordnerische Festsetzungen

1.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.1 Erschließungswege / gemäß §9 (1) Nr.11 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB
Die Erschließungswege sind unbefestigt als Wiesenwege oder teilversiegelt als Schotterrassen bzw. wassergebundene Decken herzustellen bzw. zu erhalten.

1.2 Nebenanlagen / gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB
Im Bereich der Grundstücke selbst ist ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Wegeflächen zulässig.
Die so befestigte Fläche eines Grundstückes darf nicht mehr als 5% der Grundstücksfläche einnehmen.

1.3 Hochwasserschutz / gemäß §9 (1) Nr.16 i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB gemäß § 70 HWG

Ein Streifen von 5 m ab Gewässeroberrante der Fließgewässer gemäß § 68 HWG ist von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten. Bestand bis 01.12.1989 ist davon ausgenommen (2. HWG-Änderung vom 29.11.1989). Desweiteren ist das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf den Boden, die Umwandlung von Grün- in Ackerland, das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient gemäß § 70 HWG verboten.
Das Hessische Wassergesetz, insbesondere die §§ 68 - 73 sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

1.4 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Entwicklungstreifen entlang der offenen Fließabschnitte

Entlang des Wetzsbaches ist ein 5 m breiter Saum als Schutzstreifen von jeglicher Nutzung auszuschließen und nur alle 2-5 Jahre, nicht vor Mitte Juni, zu mähen. Ausgenommen sind öffentliche Wegeparzellen.

1.5 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Pestizideinsatz

Der Einsatz von Pestiziden ist im gesamten Geltungsbereich aus Gründen des Grundwasserschutzes untersagt.

2.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

2.1 Gemäß §9 (1) Nr.25 b BauGB
Vorhandene heimische, standortgerechte und / oder landschaftsbildprägende Laubgehölze und Hochstamm-Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Schutz der Bäume umfaßt den Traufbereich. Abgängige, als erhaltenswert festgesetzte Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Arten der Pflanzenlisten I und II zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten.

2.2 Gemäß §9 (1) Nr.25 a BauGB
Pro angefangene 200 qm Private Grünfläche ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste I zu pflanzen. Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. Entsprechender Bestand wird angerechnet.

2.3 Gemäß §9 (1) Nr.25 a BauGB
Anstelle der Baumpflanzungen kann jeweils wahlweise auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Fläche 15 qm, pro 2 qm 1 Strauch unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste II) angepflanzt werden. Mindestpflanzgröße 60-100 cm.

C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften / Gestaltungsfestsetzungen

1.0 Gemäß §87 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB
Die Gartengrundstücke müssen mindestens 200 qm groß sein.
Um bei sparsamem Umgang mit dem Naturgut Boden mehr Gartengrundstücke zu erzielen, werden entsprechende Grundstücksteilungen bei vorhandener Erschließung vorgeschlagen.
Die Kleinbauten sind in einfacher Holzbauweise zu errichten; die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Blech- oder Kunststoffeindeckungen der Dächer sind nicht gestattet.
Als Dachform werden Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 20° zugelassen. Der Anstrich der Gartenhütten ist in gedeckten Farbtönen (braun oder grün) zu wählen.

