

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 16.04.1997 bis 16.05.1997....
öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der Auslegung war
gem. Hauptsatzung am 08.04.1997..
vollendet.

.....
Oberbürgermeister/Dezernent

GENEHMIGUNGSVERMERK

BÜRGERDETEILIGUNG gem. § 3(1) BauGB

Bürgerbeteiligung ist erfolgt
durch Offenlegung v.
27.10 - 17.11.1992

~~BESCHLUSS~~ Sitzungsbeschluss
zur Bearbeitungsplan
Die Änderung des Flur wurde als Satzung
am 26.02.1998... von der Stadt-
verordnetenversammlung beschlossen.

.....
Oberbürgermeister/Dezernent

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Rechtskraft
Die Genehmigung des Planes wurde
am 09.07.1998... öffentlich
bekanntgemacht.

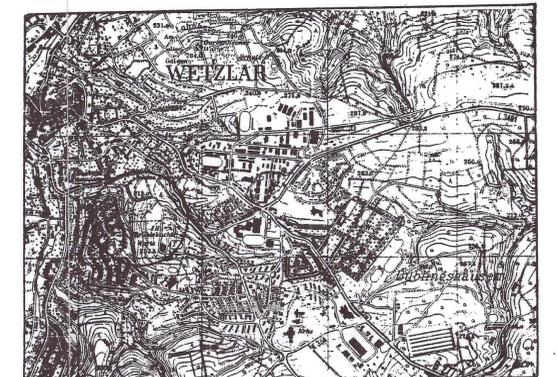
STADT WETZLAR



DOM- UND
GOETHESTADT
KREISSTADT
DES LAHN-DILL-
KREISES

BEBAUUNGSPLAN NR. 305 "BRÜHLSBACH"

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



ANTRAG	ANTRAGSTELLER	ANTRAGSDATUM	BEARBEITET
Ausg. & Bed. d. B. d. M.			
ÄNDERUNG	DATUM	BEARBEITET	

BAUHERR	STADT WETZLAR	PLAN NR.	2
PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN NR. 305 "BRÜHLSBACH" WETZLAR	DATUM	20.09.1996
MASSTAB	1 : 1000	BL. GRÖSSE	GEPRÜFT
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN DIPL. ING. JUDITH KRIEGL		Schulstr. 21A 56235 Ransbach- Baumbach Telefax 0 26 23 - 23 31 Telefon 0 26 23 - 23 21	

2.0 Gemäß §87 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB
Einzäunungen entlang der öffentlichen Wege sind um 1,00 m von der Grenze einzurücken und durch einheimische Laubholzhecken gem. Pflanzenliste III einzurümpfen.
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 Holzstaketten- 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 Regenentwässerungen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Für einen Überlauf mit Anschluß an eine Versickerungsmulde ist Sorge zu tragen.

4.0 Freistellung gem. §63 HBO
Nur in den Fällen, in denen Gebäude unter 30 cbm errichtet werden, ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstellen, gilt die Freistellung von der Baugenehmigungspflicht nach §63 HBO.

Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 (6) BauGB
Im Bereich des 8 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbandes „Mittelhessische Wasserwerke“ (jeweils 4 m beiderseits der Rohrtrasse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedigungen, Aufstellung von Masten oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden.
Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig.
Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein größerer Bodenabtrag oder Bodenauftrag (mehr als 0,50 m) ausgeführt werden.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 24.09.1996.....

.....
Oberbürgermeister/Dezernent

OFFENLEGUNG des Entwurfs gem.§302)
Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom 16.09.1996 bis 16.09.1996..... öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am 03.09.1996..... vollendet.
.....
Oberbürgermeister/Dezernent

GENEHMIGUNGSVERMERK

BÜRGERBETEILIGUNG gem.§301 BauGB

Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch Offenlegung v.

.....
Oberbürgermeister/Dezernent

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigung des Planes wurde am 29.09.1996..... öffentlich bekanntgemacht.

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 und Pkw-Stellplatzflächen sind unbefestigt als Wiesenwege oder teilversiegelt als Schotterterrassen bzw. wassergebundene Decken herzustellen bzw. zu erhalten.
Vorhandene wasserundurchlässige öffentliche Wege (bis 1996) genießen Bestandschutz.
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 wasserundurchlässiger 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 Gewässeroberkante 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 Pflanzbestandes 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 Helgebaches ist ein 3 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.

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 landschaftsprägende Laubgehölze und Hochstamm-Obstbäume sowie Streuobstwiesen und Feldgehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Schutz der Bäume umfaßt den Traubereich. 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
Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Freizeitgärten A und der Dauerkleingärten ist pro angefangene 200 qm 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.
Statt der Baumpflanzungen kann hier jeweils wahlweise auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (Fläche 15 qm, pro 2 qm 1 Strauch unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste II) angepflanzt werden. Mindestpflanzgröße 60-100 cm.

Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Freizeitgärten B ist pro angefangene 150 qm 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 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
Neuanlage von Streuobstwiesen
Gem. Plan sind die vorhandenen Grünlandbereiche mit Obsthochstämmen, je 100 qm 1 Obstbaum, Pflanzgröße STU 10/12, zu bepflanzen. Jeder Hochstamm soll in den ersten 5 Jahren zur Stützung einen Baumpfahl erhalten. Für eine fachgerechte, extensive Pflege ist zu sorgen. Vorhandener Bestand wird angerechnet. Das Grünland ist als ein- bis zweischürige Mähwiese, Mahd nicht vor Mitte Juli, bei Verzicht auf Düngemittel und Herbizide, zu bewirtschaften.

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 Kunststoffdeckungen der Dächer sind nicht gestattet.
Als Dachform werden Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 20° zugelassen. Der Anstrich der Gartenhütten ist in gedeckten Farbtonen (braun oder grün) zu wählen.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung / gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB
Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Freizeit- und Dauerkleingärten ist je Grundstück der Bau einer Garten- bzw. Gerätehütte (einschließlich Vordächer bzw. Terrasse) und/oder eines Treibhauses zulässig. Garten- bzw. Gerätehütten dürfen eine max. Grundfläche von 15 qm bzw. ein Volumen von 30 cbm (einschl. Vordächer und Überdachungen) und eine max. Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Treibhäuser, Frühbeete etc. dürfen ein max. Volumen von 15 cbm und eine Grundfläche von 10 qm nicht überschreiten. Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte sowie Feuerstätten innerhalb der Garten- bzw. Gerätehütten sind nicht erlaubt.

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

3. Sicherheitsabstand zu Waldflächen / gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB
Zur südlich gelegenen Waldfläche ist zur Vermeidung einer Gefahr ein Sicherheitsabstand von 30 m zur Bebauung einzuhalten.

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.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Wegflächen**
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
gem. Festsetzung B.1.1
- Grünflächen**
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgarten gem. Festsetzung A.1, B.2.2
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingarten gem. Festsetzung A.1, B.1.1
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
- Flächen für die Forstwirtschaft**
(§9 Abs.1 Nr.18 b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
- Entwicklungssaum 3,00 m Breite entlang des Helgebachs gem. Festsetzung B.1.4
- Fläche für Kompensationsmaßnahmen gem. 6 Abs.2 HENatG (Neubau der Hess. Sportjugend)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§9 Nr.25 a BauGB)
- Anlage von Streuobstwiesen gem. Festsetzung B.2.3
- Pkw-Stellplätze**
(§9 Abs.1 Nr.4 u. 22 BauGB)
gem. Festsetzung A.2 u. B.1.1
Bestandteil der Dauerkleingärten
- Erhaltung von Einzelgehölzen**
(§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)
gem. Festsetzung B.2.1
- Erhaltung von Hecken u. Gebüsch**
(§9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)
gem. Festsetzung B.2.1
- Erhaltung von Obstbaumwiesen**
(§9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)
gem. Festsetzung B.2.1
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
(§9 Abs.7 BauGB)

Fornleitung Süd I, Nr.11 DN 450 GG sowie beiderseits je 4 m Schutzstreifen: "Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen"



Maßstab 1 : 1000