



Zeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZB, § 163.23 BauZVO)

Art der baulichen Nutzung, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZB, § 163.23 BauZVO)

Bereich	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Bauweise	Dachform
1	WA	II	0,4	0,8	0	SD, WP
2	WA	III	0,4	1,0	0	SD, WP
3	WA	I	0,4	0,4	0	FR, PO, SD
4	WA	II	0,4	0,9	0	FR, PO, SD
5	WA	II	0,4	0,8	0	SD, WP
6	WA	III	0,4	0,9	0	FR, PO, SD
7	WA	III	0,4	0,9	0	FR, PO, SD
8	WA	III	0,4	1,0	0	FR, PO, SD
9	WA	I	0,4	0,4	0	FR, PO, SD
10	WA	I	0,4	0,8	0	SD, WP
11	WA	II	0,4	0,8	0	SD, WP
12	KTA	II	0,4	0,4	0	SD, WP
13	WA	IV	0,4	1,2	0	FR, PO, SD

Gesamtschlüssel

Zahl der Vollgeschosse	GFZ	Grundflächenzahl	GRZ
z.B. II	Baugruppe		
	Offene Bauweise	0	
	Private Grünfläche		
	Verkehrsflächen		
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		
	Entsorgungseinrichtung		
	Sonstige Planzeichen		

Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“, 4. Änderung

Textliche Festsetzungen

Nutzungsausschluss

Bei der Beplanung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt zu verfahren:

- mindest 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen.
- je 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbau, davon jeder 4. mehr als 10 m hoch werdend (freistehender Laubbau), zu pflanzen.

Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.

Bei Parkplätzen, die zum Abstellen von mehr als sechs Fahrzeugen geeignet sind, ist alle vier Stellplätze mind. ein großkroniger und standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Die Gehölze sind entweder zwischen den Stellplätzen oder auf der Stirnseite auf einem min. 1,20 m breiten Grün-Pflanzstreifen anzupflanzen.

Die zur öffentlichen Straße hin orientierten Antriebsflächen von Sammel-Garagen sind mit geeigneten Busch- und Strauchwerk abzupflanzen.

Der Bereich des Übergangs zur freien Landschaft ist mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Standortgerechte und heimische Gehölze sind z. B.:

- quercus petraea
- populus tremula
- Stieleiche
- quercus robur
- Eberesche
- cornus sanguinea
- rhamnus cathartica

und hochstammige lokale Obstbäume

Niederschlagswasser

Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise mit kleinteiligen, offentelligen bzw. offentropigen Materialien, wie Rasenkammmatten, Verbundsteinen mit Fuge, Schotterdecks, Pflastersteinen o. ä. herzustellen.

Eine kurze Verbindung des Niederschlagswassers in den Untergrund muss sichergestellt sein. Der Fuganteil muss mind. 6 % der Flächen betragen, wenn nicht offentropige Materialien verwendet werden. Es dürfen kleinere Fugen gewählt werden, wenn das Niederschlagswasser seitlich verschickelt wird.

Bei dem Änderungspunkt 2 (Gemarkung Wetzlar, Flur 50, Flurstück 259) sind in Abtinnung mit dem Tiefbauamt der Stadt Wetzlar Retentionszisternen zur gleichzeitigen Rückhaltung für die Gartenbewässerung zu errichten. Bei den Änderungspunkten 9 bis 11 und 13 sind in Abhängigkeit der Kanalveränderung in Abtinnung mit dem Tiefbauamt der Stadt Wetzlar Retentionszisternen zur gleichzeitigen Rückhaltung für die Gartenbewässerung zu errichten. Alternative können extensiv begrünte Dächer entstehen.

Die Hinweise unter „Altlastenverdächtige Fläche und Tagebau“ sind bei der Ausführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Bei der Bauausführung können sich hieraus möglicherweise Veränderungen ergeben.

Bauordnungrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO

Dachgestaltung

Bei genehmigten Dächern ist die Dachdeckung aus unglasiertem Material in braunrot oder schiefergrauen Farben auszuführen. Dachbegrenzung und Anlagen für Solarenergie sowie Photovoltaik sind zulässig.

Öffnungen als Dachbauten müssen von Glas, Kacheln, Gersten und ähnlichem oder Nachbarmaterialien mind. 2,00 m - wasserseitig in Höhe der Dachneigungen gemessen - Abstand halten und dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Länge der zugehörigen Gebäudeteile einnehmen. Halter der Dachstuhl zurückliegende Außenwände (Dachschritte) sind nur zulässig, wenn das Dach im Bereich der Dachschritte mind. in Brüstungshöhe erhalten bleibt. Dachbauten sind bei eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern zulässig, wenn die Länge der Giebel, einzeln oder zusammen, höchstens 1/3 der Traufhöhe des Hauses einnehmen, das Giebeldach mind. 0,40 m - in der Senkrechten gemessen - unter dem Dachfirst ansetzt und ein Abstand zu Kante, Grat oder Ort von mind. 1,50 m eingehalten wird.

Anbauten

Anbauten sind so zu errichten, dass sie sich in der Dachform und Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anschließen.

Einfriedigung

Es sind offene Einfriedigungen bis 1,30 m hoch zulässig. Massive Einfriedigungsmauern dürfen die sichtbare Höhe von 0,30 m nicht übersteigen. Sofern es die Geländebeschaffenheit erfordert, werden auch Stützmauern und Einfriedigungen bis zu einer strassenrechten Höhe von 1,0 m zugelassen. Die Gesamthöhe der Stützmauer darf nicht mehr als 0,30 m, - gemessen von Gehwegoberkante - betragen. Mauerpfeiler sind zulässig.

Kenzeichnung und Hinweise zu der Altlastenverdächtige Fläche und zum Tagebau

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 213 Dalheim befindet sich die Altlastenverdächtige Fläche (AFD-Nr. 532.023.000-000-017). Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wurden bei der Verfüllung unter anderem schadstoffbelastete Materialien verwendet. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind derzeit jedoch nicht bekannt. Die Altlastenverdächtige Fläche ist daher aktuell als Altlastenverdächtige Fläche eingestuft. Des Weiteren wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Tagebau betrieben. Auch für den Bereich der Tagebaue kann das Vorkommen schadstoffbelasteter Auffüllmaterialien nicht ausgeschlossen werden.

Die nach derzeitigem Kenntnisstand bekannten Grenzen der Altlastenverdächtige Fläche und des Tagebaues sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

- Sowohl auf diesen Flächen als auch auf angrenzenden Grundstücken bis zu einer Entfernung von ca. 30 m sind Eingriffe in den Boden durch einen sachkundigen, unabhängigen Gutachter zu begleiten.
- Der Beginn der Arbeiten ist dem Regierungspräsidium Gießen - Abteilung Umwelt - schriftl. (ggf. per Fax) unter Benennung des beauftragten Outsichters spätestens 14 Tage vorab anzuzeigen.
- Der Gutachter ist vom Veranstalter der Maßnahme zu bestellen.
- Sollten bei den Aushebungsarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Gießen - Abt. Umwelt - zwecks Absprache der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen.
- Das Ergebnis der gutachterlichen Überwachung ist in jedem Fall - auch dann, wenn keine Auffälligkeiten festgestellt wurden - zu protokollieren und dem Regierungspräsidium Gießen - Abt. Umwelt - und dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar vorzulegen.
- Im Rahmen von Vorhaben, die eine Baugenehmigung erfordern, ist das Regierungspräsidium Gießen - Abt. Umwelt - bereits im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Mai 2017 (BGBl. I S. 1302).

Baumzonenverordnung (BauZVO):
vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1648).

Planzeichenverordnung (PlanZVO):
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1009).

Historische Bauordnung (HBO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. I S. 294).

STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 213

„DALHEIM“

4. ÄNDERUNG

Stand: Juni 2017
aufgestellt: Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung - 61 -

M 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

ERLEUTERUNGSBESCHLUSSE GEM. § 20 I BAUGES. DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM 30.09.2015 VOM 20.11.2015 BIS 28.12.2015 DURCH DEN ORTSMAYOR VOM 23.01.2017 BIS 24.02.2017 DURCH DEN ORTSMAYOR	BKANNTMACHUNG GEM. § 20 I BAUGES. DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM 12.11.2015 DER MAJSTRAT DER STADT WETZLAR SEKELER BÜRGERMEISTER
SATZUNGSBESCHLUSSE GEM. § 10 I BAUGES. DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM 20.09.2017 DER MAJSTRAT DER STADT WETZLAR SEKELER BÜRGERMEISTER	AUSFERTIGUNGSVERMERKE ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER BEBAUUNGSPLANS MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSSE DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS FÜR DIE RECHTSANWANDT MASSGEBENDEN VERFAHRENSCHRIFTEN EINGESCHALTET WORDEN SIND. DER MAJSTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 23.06.2017 SEKELER BÜRGERMEISTER
RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BKKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 30. Juni 2017	ISBARBIERT (GEZEICHNET: S074) MAJSTRAT DER STADT WETZLAR AMT FÜR STADTENTWICKLUNG AMTLEITUNG