



DOM- UND
GOETHESTADT
KREISSTADT
DES LAHN-DILL-
KREISES

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

NR. 291

„WOHPARK LAHNGÄRTEN“

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN DIGITALE LIEGSCHAFTSKARTE KATASTERAM WETZLAR STAND: MAI 2000	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 01.11.2000 MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESSEN
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES AM 05.01.2001	BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT: VOM 15.01.2001 BIS EINSCHLIESSLICH 28.01.2001 MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESSEN
OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 24.01.2002 BIS EINSCHLIESSLICH 25.02.2002 DURCHFÜHRT	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 23.04.2002
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF: AM 15.01.2002	MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESSEN
RECHTSKRAFT SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG GEPRÜFT: AM 03.05.2002	MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESSEN

Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan
- Baugrenze
- allgemeines Wohngebiet
- max. 2-geschossige Bebauung
- offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Satteldach
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschößflächenzahl (GFZ)
- Private Verkehrsfläche / Befahrbarer Wohnweg
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/Bauweise
- Geplante Grundstücksgrenze
- Private Grünfläche
- Spielplatz
- Elektrizität/ Umformerstation
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Stüchern und sonstigen Pflanzen
- Öffentliche Parkfläche
- Schallschutzwand

WAGNER CONSULT WETZLAR
 INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
 BERATENDE INGENIEURE FÜR DR BRUHESEN
 Charlotte-Bosberg-Str. 2 • 35576 Wetzlar • Telefon 06440 9790-0 • Telefax 06440 9790-11

BRÄUVERHABEN: Gebr. Evli GmbH
 BRAUEREI: "Wohnpark Lahngärten"

BEARBEITET: Dietrich
 GEZEICHNET: Heinz
 GEPRÜFT:
 PLAN-FORMAT: A1
 PROJEKT NUMMER: H 974/00
 DATUM: 05.12.2000
 MASSTAB: 1:500
 BLATT NUMMER: 291

DER AUFTRAGGEBER: DER PLANVERFASSER:

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnpark Lahngärten“ in Wetzlar-Dalheim

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Gem. § 9 (1) 4 LV m 86, 17 (2) und 19
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um 0,5 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.

1.2 Gem. § 9 (1) 2 und 4 BauGB LV m 823 (6) BauNVO
 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3 Gem. § 1 (1) und 9 (1) 20 und 25 BauGB
 Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist grünlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.3.1 Eine Bodenversiegelung außerhalb von Gebäuden muß auf das funktional notwendige Mindestmaß reduziert werden. Dabei ist eine wasserundurchlässige Bauweise anzuwenden: Schotterrasen, Kies-/Splittdecken, Rasengittersteine, Porzellansteine, Rasengitterpflaster oder Splittgitterpflaster.

1.3.2 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser in Zisternen zurückzuhalten. Die Größe der Zisternen errechnet sich über 25,0 l/m² projizierter Dachfläche je Hauseinheit.

1.3.3 Innerhalb des Baugebietes ist auf dem jeweiligen Grundstück ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Vorhandene erhaltene Obstbäume werden angerechnet.

1.3.4 Maßnahmen zum Bodenschutz
 Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden ist entsprechend DIN 19815 zu sichern. Überdeckung des Oberbodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Umhüllte Bodenuntersuchungen sind zu vermeiden.

1.3.5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 Die Bepflanzung der gekennzeichneten Flächen ist zu erhalten.

1.3.6 Verwendung von Düngern und Bioziden
 Biozide (chemische Schädlings- und Unkrautbekämpfungsmittel) und chemisch-synthetische Dünger sind unzulässig. Stattdessen sollten Erkenntnisse des biologischen Pflanzenschutzes vorrangig angewandt werden.

1.4 Private Grünfläche (Spielplatz) § 9 (1) 15 BauGB
 Die Grünfläche ist zu mindestens einem Drittel mit einheimischen Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. Mindestens 1/3 der Fläche ist als Sandspielfläche herzurichten.

1.5 § 9 (1) 17 (2) BauGB
 Geländeaufschüttungen sind je Grundstück bis zu max. 0,60m zulässig. Bezugspunkt: Mittlere Höhe des natürlichen Geländes an der jeweiligen südlichen Grundstücksgrenze. Es ist zusätzlich zu der Grundfläche je Hauseinheit (max. 87,0m²), eine Aufschüttung von max. 16,0m² zulässig.

1.6 § 9 (24) BauGB
 Die Einhaltung des passiven Lärmschutzes in den Ober- und Dachgeschossen der Häuser am nordwestlichen Siedlungsrand ist durch eine Massivbauweise oder einen entsprechenden Nachweis der Konstruktion zu gewährleisten. Der ermittelte Außenlärmpegel beträgt L_{WA} = 61 - 65 dB(A). Auf der Grundlage der DIN 4109 ergibt sich daraus ein erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile von min. R_w = 35 dB. Erhaltenen Außenbauteile (Wand oder Dach) Fensterflächen, so können die erforderlichen Schalldämmmassen auf Grundlage der Tab. 9 und 10 der DIN 4109 ermittelt werden.

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

2.1 Traufhöhen
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Traufhöhen folgende Höchstwerte festgesetzt:
 - bei 1 Vollgeschoss: 4,00 m
 - bei 2 Vollgeschossen: 6,50 m
 Die Traufhöhe wird an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes zwischen den Schnittpunkten des Mauerwerkes mit dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Dachziegeldeckung gemessen.

2.2 Dächer
 Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 5,00 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosdecke.

2.3 Gestaltung der Doppelhäuser
 Grundlage der Gebäudeanordnung ist die Darstellung im Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage). Im einzelnen sind folgende Festsetzungen zu beachten:
 - die Dächer sind jeweils nach Form, Neigung, Material und Farbe einheitlich zu gestalten
 - Gauben dürfen je Doppelhaushälfte bzw. Hauseinheit max. 1/3 der jeweiligen Traufhöhe einnehmen. Vom Ortsgang ist ein Mindestabstand von 1,50 m, von der gemeinsamen Grenzschutzwand von 1,00 m einzuhalten.
 - An der gemeinsamen Grundstücksgrenze dürfen die Hauseinheiten um max. 3,00 m versetzt angeordnet werden.
 - Die Fassaden sind in ihrer Gliederung und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2.4 Fassadenbegrünung
 Gebäudewände mit mehr als 20 m² zusammenhängender, geschlossener Fassadenfläche sind ausdauernd mit Kletterpflanzen zu begrünen (Artenauswahl siehe Pflanzenliste).

2.5 Begrünung von Stellplätzen
 Stellplätze sind mit einer standortgerechten Auswahl einheimischer Bäume und Sträucher (Pflanzenliste) zu umpflanzen. Die Stellplatzsetzung der Stadt Wetzlar ist zu beachten.

2.6 Einfriedigungen
 Zulässige Grundstückeinfriedigungen sind:
 - transparent gestellte Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung ohne Mauersockel
 - Laubhecken, geschritten oder freiwachsend,
 - Kombinierte Zaun- Laubhecke.
 Die Höhe der Zäune darf 1,50 m und straßenseitig 0,80 m nicht überschreiten. Ein Bodenabstand von 15 cm ist einzuhalten.

Nachrichtliche Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB

3.1 Alleen
 Bei Abrucharbeiten im Bereich eines ehemaligen Tanklagers ist besonders auf mögliche Beeinträchtigungen des Bodens zu achten. Sollten Auffälligkeiten festgestellt werden, ist umgehend das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar zu informieren. Das Schlacke-/Aschmaterial des vorhandenen Parkplatzes (ca. 500m²) ist bis auf den unbeeinträchtigten Untergrund aufzunehmen und der geeigneten fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

4 Hinweise

4.1 Grundwassererschließung
 Sollte bei Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich.

4.2 Bodenfunde
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.3 Ansprüche auf Lärmschutz
 Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Hess. Straßen- und Verkehrsverwaltung bzw. den Straßenbausträgern der L 3020 sind ausgeschlossen.

4.4 Brandschutz
 Auf den Verkehrsflächen sind Bewegungs- und Aufstellflächen nach DIN 14090 vorzusehen. Anpflanzungen und verkehrsberuhigende Maßnahmen sind mit der Brandschutzbehörde abzustimmen. Für die Löschwasserversorgung sind in Anlehnung an die Richtwerte nach den „Technischen Regeln, Arbeitsblatt W405“ (DVGW) zu beachten.

Pflanzenliste

Pflanzenliste (Bäume): Acer campestre Carpinus betulus Fagus sylvatica Quercus robur Quercus cordata Tilia cordata Aesculus hippocastanum Juglans regia Salix viminalis Alnus glutinosa	-Feldahorn -Hainbuche -Buche -Stieleiche -Traubeneiche -Winterlinde -Röstkastanie -Walnuß -Korbweide -Erle	Pflanzenliste (Sträucher): Cornus sanguinea Conyza avellana Crataegus monogyna / laevigata Lonicera xylosteum Prunus spinosa	-Roter Hartriegel -Hase -Weißdorn -Heckenkirsche -Schwarzdorn
Pflanzenliste (Kletterpflanzen): Clematis radicans Clematis montana (kleinblumig) Clematis-Hybriden (großblumig) Waldrebe Hedera helix Lonicera caprifolium Lonicera periclymenum Passiflora caerulea Polygonum aubertii Vitis vulpina Vitis rotifolia	-Trompetenblume -Clematis -Efeu -Gelbstadt -Wald-Castanien -Wilder Wein -Kletterknöterich -Echter Wein -Sisyrinchium -Glyzine	und Beerenobst Ribes nigrum Johannisbeere Ribes rubrum Johannisbeere Ribes uva-crispa Rubus fruticosus spec. Rubus idaeus	-Kornelkirsche -Goldregen -Mispel -Falscher Jasmin -Schwarze -Rote -Stachelbeere -Brombeere -Himbeere

