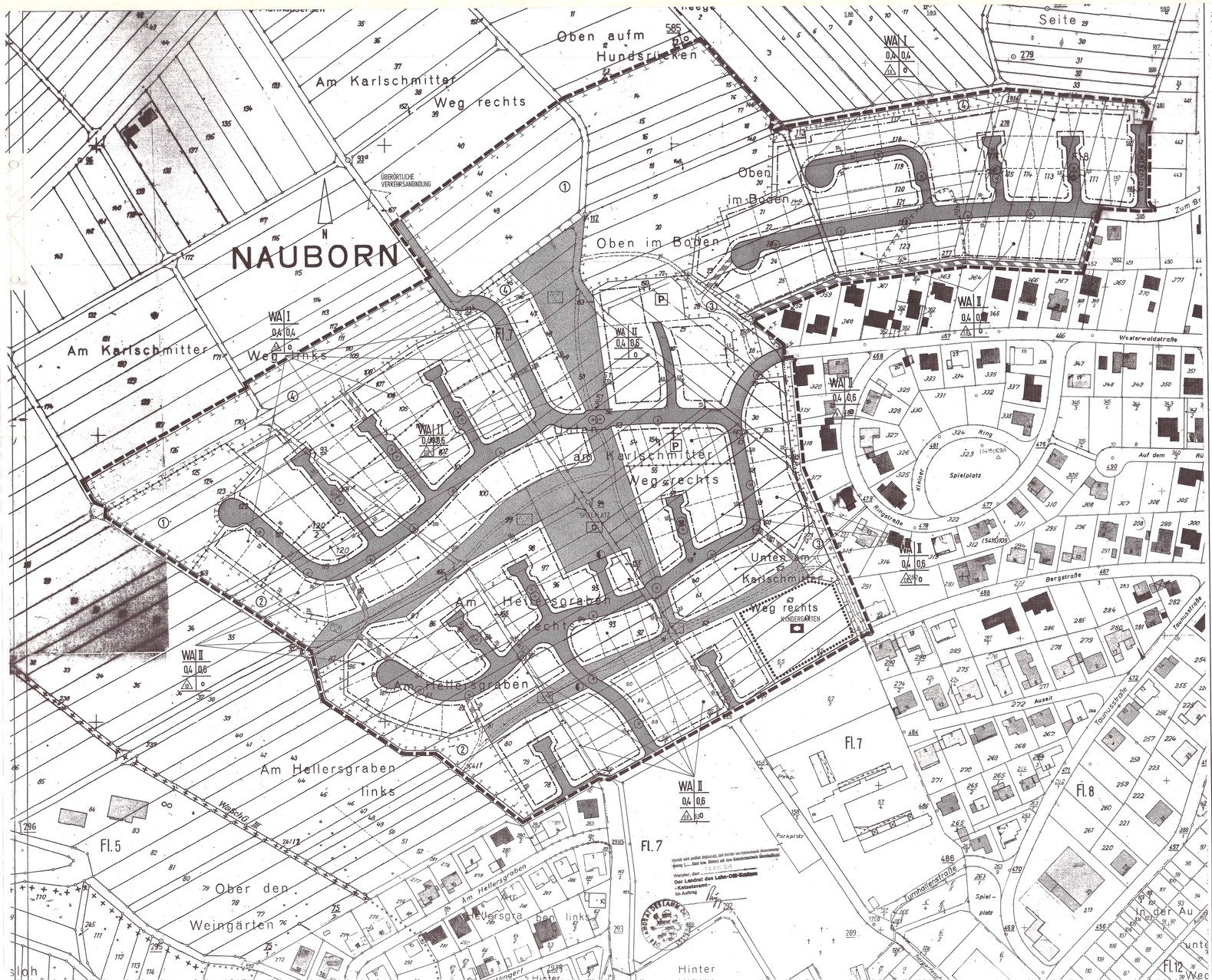

Wetzlar, den
Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises
Katasteramt
Im Auftrag

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 gem. § 9 (1) 1 BauGB - Art und Maß der baulichen Nutzung - i.V.m. §§ 17 (3) und 19 BauNVO.

1.1.1 Bei Reihenhäusern mit zweiseitiger Grenzbebauung (Mittelhausatyp) darf die zulässige GRZ geringfügig, bis max. 0.5, überschritten werden.

1.2 gem. § 9 (1) 20 BauGB - landschaftspflegerische Festsetzungen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB.

1.2.1 Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sie gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
1.2.2 Innerhalb des Bangebietes ist auf dem jeweiligen Grundstück pro angefangene 100m² nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzliste 3c) zu pflanzen und zu unterhalten. Vorhandene erhaltene Obstbäume werden angerechnet.
1.2.3. Zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zusätzlich zu Pkt. 1.2.2 je angefangene 50 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum (Auswahl siehe Pflanzliste 4) zu pflanzen.
1.2.4. Im Bereich der Hausbeschriftelleranlagen ist je ca. 20 m Straßenlänge ein hochstämmiger Laubbaum (Pflanzliste 2) zu pflanzen.
1.2.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einer standortgerechten Auswahl von Bäumen und Sträuchern (gem. Pflanzlisten) vollständig zu bepflanzen und zu erhalten.
Vorhandene einheimische und standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren.
1.2.6. Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Biotopen:
IM NORDEN des Bebauungsgebietes sollen auf dem mit (1) bezeichneten Flächen Streuobstwiesen angelegt werden. Diese sind mit hochstämmigen Obstbäumen (Pflanzliste 4c) zu bepflanzen. Die Bäume sollen in einem Mindestabstand von 10 m zueinander in versetzt in Reihe gepflanzt. Auf den z.Zt. als Acker genutzten Grundstücken (Nr. 14-18, 41-44 u. 125-126) ist außerdem eine Wiesenmagerwiese vorzunehmen, deren Saatgut aus dem Mähgut der Umgebung gewonnen werden soll. Die Wiesenflächen sollen extensiv gepflegt werden, wobei von einer max. zweimaligen Mahd pro Jahr auszugehen ist, und zwar im Abhängigkeit von Witterungsverlauf frühestens Ende Juni und Anfang September. Die Wiesenflächen sind pro Mahdvorgang in zwei Abschnitten leitlich versetzt zu mähen. Das Mähgut soll auf Fläche getrocknet und anschließend abtransportiert werden. Auf den ehem. Ackergrundstücken wird empfohlen, zwecks Ausmagerung des Standortes, in den ersten Jahren mehrmals pro Jahr das Mähgut von der Fläche abzuräumen.
AM WESTLICHEN RAND (Flächen (2)) des Plangebietes ist eine dichte 10 m breite Heckenpflanzung aus Pflanzliste 1 und Pflanzliste 7 vorgesehen. Die freibleibenden Flächen sind als extensive Wiesen zu entwickeln (Pflanzliste 5) und zu pflegen (vgl. Streuobstwiesen).
AM OSTL- UND NÖRDLICHEN RAND (Flächen (3)) ist diese Hecke vorwiegend nur 5 m breit. Als Pflanzliste ist ein Strauch pro 2 m² vorzusehen. Die Sträucher sind in versetzten Reihen zu pflanzen, nach spätestens 10 Jahren zum ersten Mal und später alle 5 Jahre auszuschlagen. Ziel ist es, von unten bis oben dicht bebuschte Hecken zu entwickeln. In die Straßenfaunungen ist ca. alle 10 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die freibleibenden Flächen sind als extensive Wiesen zu entwickeln (Pflanzliste 5) und zu pflegen (vgl. Streuobstwiesen).
IM NORDEN des Bebauungsgebietes sollen auf dem mit (4) bezeichneten Flächen Streuobstwiesen eine lockere Hecke mit einer zweireihigen Bepflanzung aus hochwüchsigen Bäumen und Sträuchern (Pflanzliste 3 und 4c) anzulegen. Die zweireihigen Bepflanzung sind als extensive Wiesen zu entwickeln (Pflanzliste 5) und zu pflegen (vgl. Streuobstwiesen). freibleibenden Flächen sind als extensive Wiesen zu entwickeln (Pflanzliste 5) und zu pflegen (vgl. Streuobstwiesen).
DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN, die sich in Nord/Süd- und Ost/West-Richtung durch das Gebiet erstrechen, sind unter dauergrünen Gesellschaftsrasen parkartig anzulegen. Es ist eine grupenweise Bepflanzung aus heimischen Gehölzen (Pflanzliste 3 und 4a) vorzunehmen, die von extensiv gepflegten Wiesen (Pflanzliste 5) ergänzt werden. Die Grünzüge sind so zu gestalten, daß sie gleichzeitig als Versickerungsmulden für anfallendes Belag aufweisen und nicht Dieser entgegen sind 5 m breite nach Fußstreise mit Abfallkorbaufstellern aufgestellt werden.
Die zentrale Grünfläche etwa in der Mitte des Bebauungsgebietes soll der öffentlichen Erholung und als Spielplatz dienen. Die parkartig gepflanzten Bäume und Sträucher sollen der heimischen Vegetation entsprechen (Pflanzliste 3, 4a u. 4b). Für die Platz- und Wegeflächen (max. 2,50 m breit) dürfen nur verschiedengroßtätige Materialien eingesetzt werden. Die ländliche Gestaltung im Osten und Westen ist als dichte mind. 5 m breite Abstands- und Schutzpflanzung vorzunehmen. Zur Offenhaltung der Kaltluftabflußbahnen ist die Bepflanzung im nördlichen und südlichen Rand locker anzulegen. Für die übrigen Grünflächen in diesem Bereich sollen die Bepflanzungen ebenfalls locker angelegt werden, um damit dem hohen Nutzungsdruck der Erholungsbedürftigen Rechnung zu tragen. Eine vorgesehen, um damit dem hohen Nutzungsdruck der Erholungsbedürftigen Rechnung zu tragen. Eine Baumschutzsatzung soll möglichst sparsam vorgenommen werden und die Spielplatzgestaltung der Topographie angepaßt sein.
1.2.7. Ergänzende Maßnahmen:
Der Einzelbaumbestand, sofern es sich um vitale hochstämmige Obstbäume handelt, ist innerhalb aller Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erhalten und mit ausreichenden Baumschutzvorkehrungen während der Baumaßnahme zu versehen.
Die neu angelegten Gehölzflächen sollen fachgerecht gepflanzt und gepflegt werden.
Dünger- und Pestizideinsatz innerhalb der Grünflächen ist untersagt. Das Anpflanzen von Koniferen soll unterbleiben.
1.2.8. ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN gem. §9a (1) Satz 4 BauGB:
Die Ausgleichsmaßnahmen für die Verkehrsgrün, die öffentl. Grünflächen 'Parkanlage' und der 'Spielplatz' gem. § 9 (1) 20 BauGB als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

Den Baufluchten sind alle sonstigen gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

1.2.9 PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1: Fassadenbegrünungen (incl. Bogrünung von Carports und Pergolen)

Selbstklimmend:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

Rankend (Kletterhilfen notwendig):

Waldrebe	Clematis montana 'Rubens'
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Echte Weinrebe	Vitis vinifera

Schlingend (Kletterhilfen notwendig):

Jelängerjelieber	Lonicera capritilium
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Schlingknöterich	Polygonum aubertii

Pflanzliste 2: Bepflanzung der Straßenräume und Stellplatzflächen

großkronige Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Kaiserlinde	Tilia intermedia 'Pallida'
Silberlinde	Tilia tomentosa
Stieleiche	Quercus robur

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 18-20

Pflanzliste 3: heimische Sträucher

Bibernelrose	Rosa pimpinellifolia
Brombeere	Rubus fruticosus
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuche	Corylus avellana
Hasel	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wildrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Qualität: 2 x v., ohne Ballen, 100-150

Pflanzliste 6: Wiesen

Bei der Wiesenansaat im Bereich der Streuobstwiesen und der lockeren Heckenpflanzung soll keine Saatgutmischung, sondern Saatgut aus der Umgebung verwendet werden.
Im Bereich der weniger intensiv genutzten Grünzüge sind Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil, auf den jeweiligen Standort abgestimmt, zu verwenden, z.B. Grasgrundmischung 07816 mit Wildpflanzen-Mischung für Frischwiesen (schwere gedüngte Böden mit guter Wasserversorgung) von Appel GmbH, Darmstadt. Diese Mischung enthält ca. Die typischen Blumen der Wirtschaftswiesen wie: Scharfgarbe, Wiesenkerbel, Wiesenpippau, Wiesenbärlauch, Wiesenstorchschnabel, Wiesenknaute, Klappertopfe und Wiesenbocksbart. (Saatgutmenge: 2-3 g/m²)
Im Ansaat im Bereich der zentralen Grünfläche sollte ebenfalls eine Saatgutmischung mit einem hohen Kräuteranteil, auf den jeweiligen Standort abgestimmt, Verwendung finden, z.B. RSM 7-Landschaftsrasen A mit Kräutern. (Saatgutmenge: 20-25 g/m²)

Pflanzliste 7: Bäume

a) großkronige Bäume

Esche	Fraxinus excelsior
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Bergulme	Ulmus glabra
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 18-20

b) kleinkronige Bäume

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Gemeiner Apfelbaum	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Wachsähnliche Kirsche	Prunus mahaleb
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 12-14

c) Obstbäume

Apfelsorten:	
Kaiser Wilhelm	
Winterrambour	
Jakob Lebel	
Schafnase	
Weißer Winterkavill	
Breitacher	
Ananas-Renette	
Winter-Goldparmäne	
Birnensorten:	
Alexander Lucas	
Gute Graue	
Clapps Liebling	
Schweizer Wasserbirne	
Gute Luise	
Gellerts Butterbirne	
Hofrabbirne	
Weiße Winterbirne	
Zwetschen/Mirabellen:	
Mirabelle von Nancy	
Hauszwetsche	
Ellinger Frühzwetsche	
Spielerlbg: Sorbus domestica	
Qualität: Hochstamm ab 7 cm, Stammhöhe 160-180	

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.
(SIEHE STEMPEL IM PLAN)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM 01.10.1991
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

BEKANNTMACHUNG
DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES
AM 25.10.1995
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

BÜRGERBETEILIGUNG
VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT
VOM 30.10.1995
BIS 10.11.1995
OFFENLEGUNG IN FORM EINER BÜRGERVERSAMMLUNG:
AM .....199..
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

1.OFFENLEGUNG IM ENTWURF
WURDE IN DER ZEIT
VOM 29.01.1996 BIS EINSCHLIESSLICH 29.02.1996 DURCHGEführt
BEKANNTMACHUNG
DER 1.OFFENLEGUNG IM ENTWURF:
AM 21.02.1996
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

2.OFFENLEGUNG IM ENTWURF
WURDE IN DER ZEIT
VOM .....199.. BIS EINSCHLIESSLICH .....199.. DURCHGEFÜHRT
BEKANNTMACHUNG
DER 2.OFFENLEGUNG IM ENTWURF:
AM .....199..
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

SATZUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM 03.12.1996
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

ANZEIGEVERMERK
Gem. § 2 Abs. 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnß) wird der Bebauungsplan der höheren Verwaltungsbehörde nicht anzuzeigen.

RECHTSKRÄFTIG
SEIT DER BEKANNTMACHUNG ~~DES ANZEIGEVERMERKS~~ IN DEN WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM : 28.02.1997

BEARBEITET DURCH: DIPL.ING. U.BRÜCK
STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR
AMTSLEITER

SONSTIGE VERMERKE:
STAND .....199..

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

2.1 **Traufhöhen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Traufhöhe folgende Höchstwerte festgesetzt:
- bei 1 Vollgeschoß : 6,50 m
- bei 2 Vollgeschossen : 8,00 m

Die Traufhöhe wird an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks zwischen den Schnittpunkten des Mauerwerks mit dem natürlichen Gelände und der Oberkante des Sparrens gemessen.

2.2 **Dächer**

Im WA-Gebiet beträgt die max. zulässige Firsthöhe 9,00 m über der Oberkante der obersten Vollgeschoßdecke. Flachdächer bzw. Dächer mit einer Neigung bis zu 15 ° sind mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten zu begrünen.
Bei eingeschossiger Bauweise ist ein Drempel von max. 0,90 m Höhe zulässig. Die Drempelhöhe wird an der Innenseite der Außenwand zwischen OK-Rohdecke und OK-Fußpfette gemessen. Bei zweigeschossiger Bauweise ist ein Drempel nicht zulässig, bzw. zulässig, wenn bei Ausnutzung der baurechtsgeschriftlichen Festsetzungen die Dachgeschoß unter Einhaltung der Traufi und Firsthöhen zum Vollgeschoß wird.

2.3 **Fassadenbegrünung**

Gebäudewände mit mehr als 20 m² zusammenhängender, geschlossener Fassadenfläche sowie Garagen und Nebengebäude sind ausdauernd mit Kletterpflanzen zu begrünen (Artenauswahl siehe Pflanzliste 1)

2.4 **Stellplätze**

Stellplätze sind mit einer standortgerechten Auswahl einheimischer Bäume und Sträucher (Pflanzliste 2) zu umpflanzen.
Stellplatzanlagen sind durch Pflanzinseln so zu gliedern, daß max. 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Pro 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum (Pflanzliste 2) anzupflanzen.

2.5 **Einfriedigungen**

Zulässige Grundstückseinfriedigungen sind:
- stangenerst gestaltete Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung ohne Mauersockel in den Farben dunkelbraun, dunkelgrün und schwarz,
- Laubhecken, gesschnitten oder freiwachsend,
- Kombinationen Zaun/Laubhecke.

Die Höhe der Zäune darf 1,50 m und straßenseitig 0,80 m nicht überschreiten. Ein Bodenabstand von 0.15 m ist einzuhalten.

2.6 **Hangstützende Bauwerke**

Hangstützende Bauwerke sind nur in ingenieurbiologischer Bauweise mit möglichst hohem Anteil an pflanzlichen Elementen zulässig. Der Einsatz von anderen Baustoffen ist auf die Erfordernisse der Standsicherheit zu begrenzen.

2.7 **Befestigung von Wegen, Garagenzufahrten etc.**

Die Befestigungen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen und Wegen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Zulässig sind Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decken.

2.8 **Regenwasserrückhaltung und -nutzung**

Das auf den nicht begrünten Dachflächen anfallende Regenwasser ist zur weiteren Verwendung in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen sind bedarfsgerecht zu bemessen. Das Fassungsvermögen muß mind. 25 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

2.9 **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Die Befestigung von Wohnwegen und Fußwegen ist nur mit offenfugigen bzw. offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckung des Oberbodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden. Dauerhafte Auf- und Abtragungen sind auf max. 0,90 m zu beschränken.

3. Nachrichtliche Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB

3.1 Aus Brandschutzgründen darf gem. § 17 (3) und (4) und § 5 (6) HBO '93 die Brüstungshöhe notwendiger Fenster nicht mehr als 8,00 m über der fertig hergestellten Geländeoberfläche liegen.

POS. 1

STADT WETZLAR

DOM- UND GOETHESTADT KREISSTADT DES LAHN-DILL-KREISES

STADTTEIL NAUBORN

BEBAUUNGSPLAN NR.13 ' HUNDSRÜCKEN II '

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

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

WA	ALLG.WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)	GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) (§ 20 (1) BauNVO)	GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

NUTZUNGSSCHABLONE:

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

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

BAULINIE (§ 22 (2) BauNVO)
BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)
o OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BauNVO)
ED EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
HG HAUSGRUPPEN

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) 5 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF -KINDERGARTEN-

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 (1) 11 BauGB)
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: (§ 9 (1) 11 BauGB), -WIRTSCHAFTSWEG/FUSSWEG-

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BauGB)

ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
ZWECKBESTIMMUNG:
SPIELPLATZ
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

BEWIRTSCHAFTUNGSREGELUNGEN:
FLÄCHE 1: STREUOBSTWIESEN
FLÄCHE 2: DICHTE HECKENPFLANZUNG
FLÄCHE 3: DICHTE HECKENPFLANZUNG MIT BÄUMEN
FLÄCHE 4: LOCKERE HECKEN-PFLANZUNG MIT BÄUMEN

(DETAILIERTE BESCHREIBUNG SIEHE BEBAUUNGSPLANTEXT)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN, FESTSETZUNGEN BZW. ERLÄUTERUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)
XXXXX BERÜCKSICHTIGUNGSGEBIET (§ 9 (8) BauGB)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 (4) BauNVO)
P PRIVATE PARKFLÄCHEN