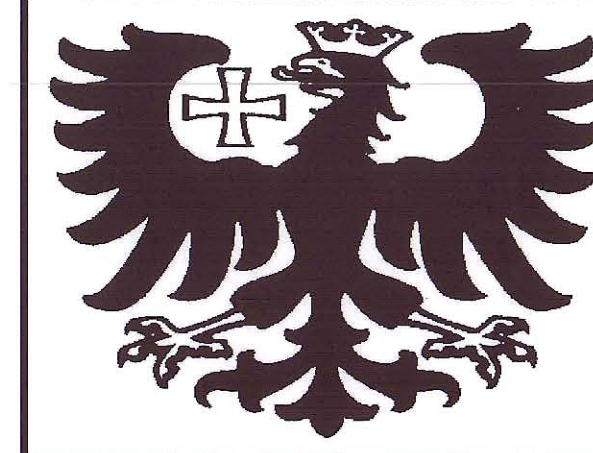


VERFAHENSVERMERKE	
PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 08.02.2001 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM. 21.05.2001	BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT: VOM 28.05.2001 BIS 08.06.2001 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 30.10.2001	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 19.11.2001 BIS EINSCHLIESSLICH 19.12.2001 DURCHFÜHRT BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF: AM 07.11.2001 IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 23.04.2002	RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM: 07.05.2002 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
BEARBEITET DURCH: DIPL.ING. U. BRÜCK PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT DER STADT WETZLAR ABT. STADTPLANUNG AMTSLEITER	

STADT WETZLAR



DOM- UND
GOETHESTADT
KREISSTADT
DES LAHN-DILL-
KREISES

BEBAUUNGSPLAN NR.294 'VOR DEM SIECHHOF'

M : 1 : 1 0 0 0

FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9 (1) BauGB bzw. GEMÄSS PLAN- ZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 3, 4, 6, 19, 20 BauNVO)

- M I** MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
- II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) (§ 20 (1) BauNVO)
- GRZ** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
- GFZ** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	1. ART DER NUTZUNG
3	4	2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
		3. GRUNDFLÄCHENZAHL
		4. GESCHOSSFLÄCHENZAHL

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

- BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)

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

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- FEUERWEHR

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

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

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

- ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

- ÖFFENTLICHE/PRIVATE GRÜNFLÄCHE (GEM. EINSCHRIEB)

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 (§ 9 (1) 20 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25b BauGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25a BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25b BauGB)

- M1** ENTWICKLUNG EINER STREUOBSTWIESE
- M2** HECKENPFLANZUNG
- M3** SPORADISCHE GRÜNLANDNUTZUNG
- M4** EXTENSIVE GRÜNLANDNUTZUNG

SONSTIGE PLANZEICHEN, FESTSETZUNGEN BZW. ERLÄUTERUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)
- EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 (4) BauNVO)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1** gem. § 9 (1) 20 BauGB - landschaftspflegerische Festsetzungen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB:
- 1.1.1** Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten
- 1.1.2** Innerhalb des Baugelbietes ist auf dem jeweiligen Grundstück pro angefangene 150 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum (gem. Pflanzenliste 3) zu pflanzen und zu unterhalten. Vorhandene erhaltene Obstbäume werden angerechnet. Abgestorbene Obstbäume sind umgehend, in der Nähe des alten Standortes, durch Obstgehölze zu ersetzen. Eine volle Kronenerneuerung ist zu gewährleisten
- 1.1.3** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einer standortgerechten Auswahl von Bäumen und Sträuchern (gem. Pflanzenliste 2 und 3) vollständig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene heimische und standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren.
- 1.1.4** Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern:
Die Bäume und Sträucher auf den gekennzeichneten Flächen bzw. Standorten sind langfristig zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gem. DIN 18320 vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Bei Erdarbeiten ist ein Mindestabstand von 5 m zum Stamm der zu erhaltenden Bäume einzuhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze gem. der Pflanzenlisten umgehend in der Nähe des alten Standortes zu ersetzen. Zu erhaltende Obstbäume sind alle 2-3 Jahre fachgerecht zu schneiden. Der Pflegeschnitt soll der Erhaltung und vollen Entwicklung des Baumes dienen. Eine volle Kronenerneuerung ist zu gewährleisten. Geschlossene Gehölzbestände sind so zu pflegen, daß ein im kleinstmöglichen Wechsel ungleichartiger, ungleichalter und stufiger Bestand geschaffen wird. Bäume dürfen nur einzelstammweise entnommen werden. Bei der Verjüngung von Strauchbeständen darf nur ein Drittel des jeweiligen Bestandes in einem Jahr auf den Stock gesetzt werden. Eine Verjüngung ist maximal alle 10-15 Jahre durchzuführen.
- 1.1.5** Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- M 1** Entwicklung einer Streuobstwiese
Die Flurstücke 14 (tlw.), 16 (tlw.), 17 (tlw.), 18 (tlw.) und 89/15 sind gem. Plankarte als Streuobstwiese anzulegen und fachgerecht zu pflegen. Die Unterkultur ist als zweischüriges Extensivgrünland mit Mahdzeitpunkten Mitte Juni und Mitte September zu nutzen.
- M 2** Heckenpflanzung
Am westlichen Rand der Geländemulde ist auf den Flurstücken 16, 17 und 18 sowie auf dem Flurstück 11 entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 8/1 gem. der Plankarte eine durchgehende, 5 m breite Hecke unter Verwendung von Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung gem. Pflanzenliste 5 zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch je qm. Zu verwenden sind Jungpflanzen der Qualität 2 x v., o.B., Höhe 60-100 cm
- M 3** Sporadische Grünlandnutzung
Auf den Flurstücken 16, 17 und 18 ist die Geländemulde der gelenkten Sukzession zu überlassen und alle zwei Jahre Mitte September zu mähen. Sämtliches Schnittgut ist in getrocknetem Zustand von den Flächen zu entfernen. Düngung ist unzulässig.
- M 4** Extensive Grünlandnutzung
Das Flurstück 11 (tlw.) ist als zweischüriges Extensivgrünland mit Mahdzeitpunkten Mitte Juni und Mitte September zu nutzen.
- 1.1.6** Ergänzende Maßnahmen:
Die nicht bepflanzten Grundstücksflächen sind extensiv zu pflegen.
- 1.1.7** Zuordnung gem. § 9 (1a) BauGB:
Den Straßenverkehrsflächen ist die Heckenpflanzung auf dem Flurstück Nr. 11 zugeordnet.
Den Bauflächen sind alle übrigen unter 1.1.5 angeführten Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.
Die Ausgleichsflächen Gemarkung Niederrimes, Flur 10, Flurstücke Nr. 11, 14, 16, 17, 18 und 89/15 befinden sich in städtischem Besitz.

1.1.8 Pflanzenliste gem. § 87 HBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 4 BauGB

- Pflanzenliste 1: Arten für Fassadenbegrünung (inkl. Begrünung von Carports und Pergolen)**
- Selbstklimmende:**
Clematis radicans Trompetenblume
Hedera helix Efeu
Hydrangea petiolaris Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata Wilder Wein
- Ranken (Kletterhilfe notwendig):**
Clematis montana 'Rubens' Waldrebe
Vitis vinifera Echte Weinrebe
Wisteria sinensis Blauregen
- Schlingend (Kletterhilfe notwendig):**
Lonicera caprifolium Jeilingerleibler
Lonicera periclymenum Wald-Gelblilch
Polygonum aubertii Schlingnötchen
- Qualität: 2 x v., Topballen mit mind. 2 Trieben, 60-100cm hoch
- Pflanzenliste 2: heimische Straucharten**
- | | |
|---------------------|--------------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartflegel |
| Corylus avellana | Hassel |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigriffeliger Weißdorn |
| Eonymus europaeus | Pflaferhücheln |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa arvensis | Feld-/Kriechrose |
| Rosa canina | Hundrose |
| Rosa rubiginosa | Weinrose |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder |
| Sorbus aria | Mehlspeere |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
- Qualität: 2 x v., ohne Ballen, Höhe 100-150 cm
- Pflanzenliste 3: heimische Baumarten**
- | | | | |
|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn | Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn | Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Hassel | Populus tremula | Zitterpappel |
| Prunus avium | Vogelkirsche | Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche | Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winterlinde | Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
- Qualität: 3 x v., mit Ballen, STU 14/16 cm
- Obstbäume:**
Anfangsreife:
Boskop
Bretacher
Jakob Leibel
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Winterrambour
Roter Trierischer Weinpfeil
Schafsnase
Winter-Goldpamäne
- Rimensorten:**
Diele Butterbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Hofratsbirne
Weiße Winterbirne
Schweizer Wasserbirne
Pastorenbirne
Alexander Lukas
- Zwischen/Mirabellen:**
Mirabelle von Nancy
Hauswetzsche
Eßlinger Frühwetzsche
- Sorbus domestica (Speierling)
- Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 14/16 cm
- Pflanzenliste 4: Baumarten für Stellplätze und Straßen**
- | | |
|---------------------|---------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus colurna | Baumhassel |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Ginkgo biloba | Ginkgo |
| Platanus acerifolia | Platane |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
- Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16/18 cm
- Pflanzenliste 5: Gehölze für Heckenpflanzungen**
- Bäume 2. Ordnung:
Acer campestre
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
- Feldahorn
Hainbuche
Eberesche
- Straucher:**
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna / laevigata
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Tilia cordata
- Roter Hartflegel
Hassel
Weißdorn
Rote Heckenkirsche
Hundrose
Salweide
Wolliger Schneeball
- Qualität: 2 x v., ohne Ballen, Höhe 60-100 cm

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 Vollgeschos : 6,50 m
- bei 2 Vollgeschossen : 8,50 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 MI-Gebiet beträgt die max. zulässige Firsthöhe 5,00 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosdecke. Dachgauben müssen von Giebelwand, Kette oder Grat einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Bei eingeschossiger Bauweise ist ein Dremmel von max. 0,90 m Höhe zulässig. Die Dremmelhöhe wird an der Innenseite der Außenwand zwischen OK-Rohdecke und OK-Fußpfette gemessen. Bei zweigeschossiger Bauweise ist ein Dremmel nicht zulässig, bzw. zulässig (0,90 m), wenn bei Ausnutzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen das Dachgeschos unter Einhaltung der Trauf-, First- und Dremmelhöhen zum Vollgeschos wird.
- 2.3** Regenwasserrückhaltung und -nutzung
Das auf den nicht begrüntem Dachflächen anfallende Regenwasser ist zur weiteren Verwendung auf den Grundstücken, auf denen es anfällt 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.
- 2.4** Fassadenbegrünung
Gebäudewände mit wenig Fenster- und Türöffnungen bzw. mit mehr als 20 m² zusammenhängender, geschlossener Fassadenfläche sind ausdauernd mit Kletterpflanzen gem. Pflanzenliste zu begrünen.
- 2.6** Befestigung von Wegen, Garagenzufahrten etc.
Die Befestigungen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen und Wegen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Zulässig sind Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder wassergedämmte Decken.
- 2.7** Stellplätze
Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind mit einer standortgerechten Auswahl von Bäumen und Sträuchern in mind. 2,50 m Breite zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mind. 2,50 m breite Pflanzreihen zu gliedern, so daß mind. 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Pro 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbau gem. Pflanzenliste 4 anzupflanzen.
- 2.8** Einfriedigungen
Zulässige Grundstücksanfriedigungen sind:
- transparent gestaltete Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung,
- Laubhecken, geschlitten oder freiwachsend,
- Kombinationen Zaun/Laubhecke.
Die Höhe der Einfriedigungen darf 1,50 m und straßenseitig 0,80 m nicht überschreiten. Ein Bodenabstand von 0,15 m bei Zäunen ist einzuhalten.
- 2.9** Hangstützende Bauwerke
Hangstützende Bauwerke sind nur in ingenieurbioologischer Bauweise mit möglichem hohem Anteil an pflanzlichen Elementen zulässig. Der Einsatz von anderen Baustoffen ist auf die Erfordernisse der Standsicherheit zu begrenzen.
- 2.10** Maßnahmen zum Bodenschutz
Die Befestigung von Wohnwegen und Fußwegen ist nur mit offentugigen 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. Umörtige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden. Dauerhafte Auf- und Abtragungen sind auf max. 0,80 m zu beschränken.
- 3. Hinweise:**
- 3.1** Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten bekannt werden, sind dem Landesamt für Denkmalpflege, -Archäologische Denkmalpflege- oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- 3.2** Sollte bei einer Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises - Wasserbehörde- erforderlich.