

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufstellung des Planes durch die  
Stadtverordnetenversammlung beschlossen  
am 24.08.1997

.....  
Oberbürgermeister/Dezernent

### OFFENLEGUNG DES ENTWURFS GEB. § 3(2)

Nach Beteiligung der Nachbargemeinden  
und der Träger öffentlicher Belange  
vom 16.04.97 bis 16.05.97 ...  
öffentlich ausgelegt.  
Die Bekanntmachung der Auslegung war  
gem. Hauptsatzung am 08.04.1997  
vollendet.

.....  
Oberbürgermeister/Dezernent

23

### GENEHMIGUNGSVERMERK

### BÜRGERBETEILIGUNG GEB. § 3(a) Z. 10 a

Bürgerbeteiligung ist erfolgt  
durch OFFENLEGUNG v. 1997  
11.11.1997

### BESCHLUSS SATZUNGSÄNDERUNG ZU PLANES

Die Änderung des FNP wurde ALS SATZUNG  
am 26.02.1998 von der Stadt  
verordnetenversammlung beschlossen.

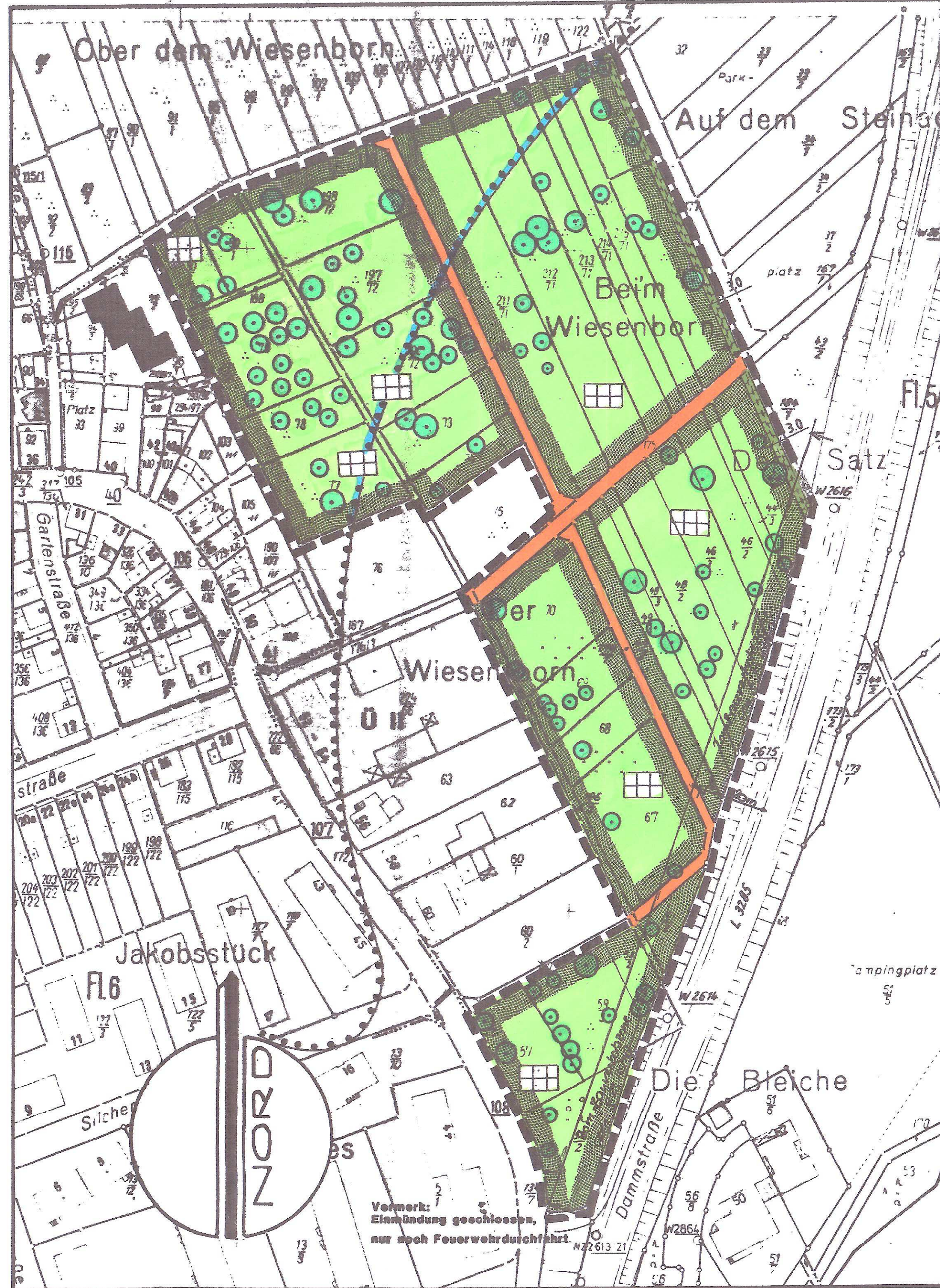
.....  
Oberbürgermeister/Dezernent

### ÄMTLICHE BEKANNTMACHUNG 23

Die Genehmigung des Planes wurde  
am 09.07.1999 öffentlich  
bekanntgemacht.

23





**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung / gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB  
 Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Freizeitgärten 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 auf den Grundstücken ist nicht zulässig.  
 Ferner dürfen die Grundstücke nicht als Abstellplätze für Wohnwagen u.ä. genutzt werden.

**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 sind unbefestigt als Wiesenwege oder teilversiegelt als Schotterrasen bzw. wassergebundene Decken herzustellen bzw. zu erhalten. Vorhandene wasserundurchlässige öffentliche Wege (bis 1996) genießen Bestandsschutz.

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 wasserdurchlässiger 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 Gewässeroberrante des eingetragenen Grabens ist gemäß § 68 HWG 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 Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient, gemäß § 70 HWG verboten.  
 Das Hessische Wassergesetz, insbesondere die §§ 68 - 73 sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Gemäß Art. 2 Abs.4 des 2.ÄndG des Hess. Wassergesetzes vom 29.11.1989 gilt der Bestand an baulichen Anlagen im Überschwemmungsgebiet als wasserrechtlich in dem Umfang zugelassen, wie er am 01.12.1989 vorhanden war. Später entstandene bauliche Anlagen und Planungsvorhaben bedürfen der Beantragung einer Einzelgenehmigung.

1.4 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB  
 Entwicklungstreifen entlang der offenen Fließabschnitte  
 Entlang des Grabens 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.

1.5 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB  
 Pestizideinsatz  
 Der Einsatz von Pestiziden ist im gesamten Geltungsbereich aus Gründen des Grundwasserschutzes untersagt.

**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 landschaftsbildprägende Laubgehölze und Hochstamm-Obstbäume sowie Streuobstwiesen und Feldgehölze sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Schutz der Bäume umfaßt den Traufbereich. 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 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.

**C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften / Gestaltungs festsetzungen**

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.

2.0 Gemäß §87 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB  
 Einzäunungen entlang der öffentlichen Wege sind um 1,00 von der Grenze einzurücken und durch einheimische Laubholzhecken gem. Pflanzenliste III einzuzünnen.  
 Sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Einzäunungen zwischen den einzelnen Gärten sollen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

Einfriedungen sind als Holzstaketen- oder Maschendrahtzaun (grüne Kunststoffummantelung oder verzinkt) auszuführen. Zaunsockel sind unzulässig. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von 0,15 m zur Erdoberfläche zu errichten. Einfriedungen 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 Regentonnen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Für einen Überlauf mit Anschluß an eine Versickerungsmulde ist Sorge zu tragen.

4.0 Gemäß § 87 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB  
 Entlang der Landesstraße 3285 besteht in einer Breite von 20 m eine Bauverbotszone (§23 HStrG).









5.0 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.

**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**

-  **Wegeflächen** (§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
-  **Hochwasserschutzgebiet Lahn Überschwemmungsgebiet Zone II**
-  **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
-  Entwicklungstreifen von 3 m Breite ohne Nutzung gem. Festsetzung B.1.4
-  **Erhaltung von Einzelgehölzen** (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB) gem. Festsetzung B.2.1
-  **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** (§9 Abs.7 BauGB)

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

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

.....  
 Oberbürgermeister/Dezernent

**OFFENLEGUNG**

Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
 Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am ..... vollendet.

.....  
 Oberbürgermeister/Dezernent

**GENEHMIGUNGSVERMERK**

**BÜRGERBETEILIGUNG**

Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch .....

**BESCHLUSS**

Die Änderung des FNP wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

.....  
 Oberbürgermeister/Dezernent

**ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG**

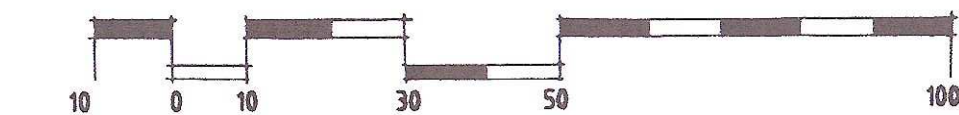
Die Genehmigung des Planes wurde am ..... öffentlich bekanntgemacht.

**STADT WETZLAR**



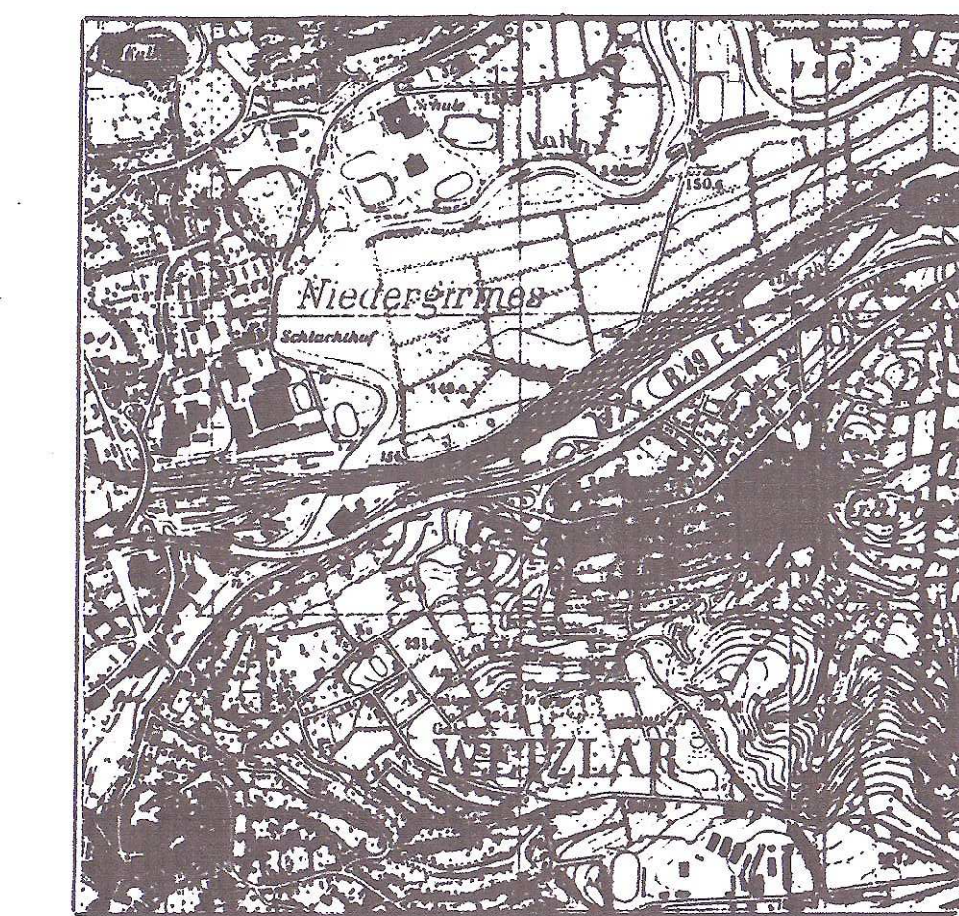
DOM- UND  
 GOETHESTADT  
 KREISSTADT  
 DES LAHN-DILL-  
 KREISES

**BEBAUUNGSPLAN  
 NR. 300  
 "WIESENBORN"**



Maßstab 1 : 1000

**ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000**



Antragsteller	STADT WETZLAR	Datum	23.10.96
Bearbeiter	J. Kriegel	Geprüft	J. Kriegel

BAUHERR	STADT WETZLAR	PLAN NR.	2
PROJEKT	BEBAUUNGSPLAN NR.300 "WIESENBORN" NIEDERGIRMES	PLANUNG	
MASSTAB	1 : 1000	DATUM	23.10.96
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN	DIPL. ING. JUDITH KRIEDEL	BEARBEITET	Kriegel
		GEPRÜFT	J. Kriegel
		SCHUBR. 21A	BOURBOCK
		Telefax	0 26 23 - 23 31
		Telefon	0 26 23 - 23 21