STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 259

FÜR DAS GEBIET

NAUBORNER STRASSE
GEMARKUNGSGRENZE
SOLMSER STRASSE
LUDWIG-ERK-STRASSE

1. ÄNDERUNG

ENTWURF

M 1 : 1000

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung- BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Tabelle über Art und Maß der baulichen Nutzung

Bereich	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze), z.B. II	GRZ	GFZ	Bauweise	Dachform
①	WA	II	0,4	0,8	o	-
②	WA	III	0,4	1,0	o	-
③	WA	V-VII	0,4	1,0	o	-
④	MI	II	0,6	0,8	o	-

Geschossflächenzahl — GFZ

Grundflächenzahl — GRZ

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) — II

Offene Bauweise — O

Baugrenze

Baugrenze alt

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Dauerkleingärten

Spielplatz

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlage

Umformerstation

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Entsorgungsleitung mit 10,00 m breiten Freihaltestreifen

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze der Änderung

Vorh. Gebäude

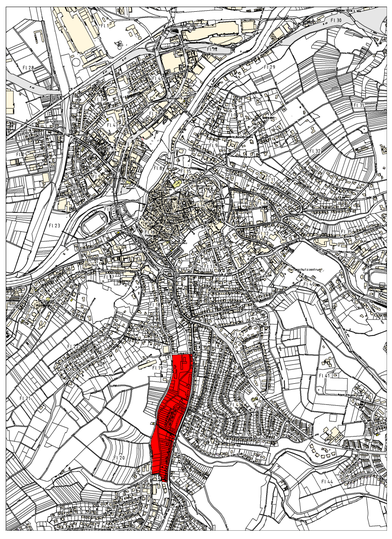
Gebäudeabbrüche

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Überschwemmungsgebietsgrenze

TEXT:
Innerhalb des als „Sicherheitszone" bezeichneten Bereichs dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Sonstige genehmigungspflichtige Vorhaben sind nur mit Zustimmung der Ruhrgas AG zulässig (siehe hierzu Merkblatt der Ruhrgas vom 12.05.1970 I)

ÜBERSICHTSPLAN
ohne Maßstab



VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE	**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM . .2010 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES/ DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES UND DER OFFENLEGUNG AM . .2010 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT	**OFFENLEGUNG** IN DER ZEIT VOM . .2010 BIS EINSCHLIESSLICH . .2010 DURCHGEFÜHRT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM . .2010 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR Wetzlar, den BECK STADTRAT	**RECHTSKRÄFTIG** SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM . .2010 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SONSTIGE VERMERKE	BEARBEITET / GEZEICHNET: **PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT** DER **STADT WETZLAR** SACHGEBIET STADTPLANUNG AMTSLEITER

2 Textliche Festsetzungen

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 bis 19 BauNVO)

2.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO wird für das Mischgebiet bestimmt: Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2.1.2 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.2.1 Oberflächenbefestigung: Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten sowie der Fahrstraßen der Stellplätze sowie den Anlieferungszonen nur in wasserdurchlässiger Art und Weise zulässig (Rasenkammersteine, wassergebundene Decke, Fugen- oder Porenpflaster).

2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.3.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.3.1.1 Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume werden zur Anrechnung gebracht.

2.3.1.2 Mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der zu bepflanzen (zur Artenauswahl vgl. Ziffer 4.3). Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m², ein Strauch / 5 m².

2.3.1.3 Am Wetzbach sind in Höhe des Geltungsbereiches truppweise 30 Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*; Pflanzqualität: Hei., 2 x v., o. B., 125-150) zu pflanzen, dabei ist ausschließlich Pflanzgut aus regionaler Herkunft zu verwenden.

Teil B

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung:

Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 15° bis 30° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 5 bis 30°. Für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.
Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot und dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 1,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 7 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind im Betriebsgebäude vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

3.4 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

Teil C

4 Kennzeichnungen und Hinweise

4.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 WHG).

4.2 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.3 Begrünung der Grünflächen und Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume):			
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Prunus avium*	- Wildkirsche
Acer campestre*	- Feldahorn	Prunus div. spec.*	- Zierkirsche, -pflaume
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus*	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Crataegus `Paul Scarlet`*	- Rotdorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus aria / intermedia*	- Mehlbeere
Malus div. spec.*	- Zierapfel	Sorbus aucuparia*	- Eberesche
Artenliste 2 (Sträucher):			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel		
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus laevigata			
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Deutzia hybrida	- Deutzie	Syringa vulgaris	- Flieder
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela florida	- Weigelie
		Rosa div. spec.	- Rosen
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		