

VERFAHRENSVERMERKE

Table with 2 columns: 'AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSSE' and 'FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN'. It lists various planning decisions, dates, and responsible officials like the Mayor and Council members.

3.3 Bodendenkmäler

Werten bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (HessArch) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDmSch).

3.4 Attablagerungen und Altlasten

Die öffentliche Grünfläche im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der Attablagerung 'Am Rotenberg' (AFD-Nr. 532 023 040 005 01). Im Bereich dieser Attablagerung wurden in der Vergangenheit Sanierungsmaßnahmen ausgeführt und die Feststellung als Altlast konnte aufgehoben werden. Allerdings unterliegt die Fläche auch nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen der altlasten- und abfallrechtlichen Aufsicht durch das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt. Sämtliche künftige Baumaßnahmen auf dem sanierten Gelände sind damit verbundenen naturschutzrechtliche relevante Eingriffe bedürfen der Genehmigung des Regierungspräsidiums Gießen, Abteilung Umwelt. Darüber hinaus ist das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt und das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar umgehend zu informieren, falls außerhalb der Grenzen der Attablagerung im Rahmen von Eingriffen in den Boden Hinweise auf mögliche Schadstoffbelastungen entdeckt werden.

3.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 194.612 Okzupotenziale an Grünflächenmaßnahmen, Strauch- und Bepflanzungsmaßnahmen in der Gemeinde Leun, Gemarkung Biskirchen, Flur 5, Flurstück 168, zugeordnet. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

3.6 Artenschutzrechtliche Hinweise und Maßnahmen

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzgesetzes § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Gehölzschnitte und Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Sofern mit den Erschließungsmaßnahmen im Zeitraum zwischen 1. April und 31. August eines Jahres begonnen wird, ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsräum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in zweiwöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder zu mulchen, damit sich keine für geschützte Vogelarten (Feldlerche) geeigneten Brutbedingungen einstellen können.

Zur Vermeidung von Störwirkungen sollten bei der Beleuchtung des Plangebietes LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektralen und geschlossenem Gehäuse verwendet werden (Schutz von Nachflattern und Fledermäusen).

Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist für die Felder die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese umfassen zum einen die Herstellung eines zusammenhängenden Brachstreifens als Blühfläche mit einer Maßnahmenfläche von insgesamt 2.500 m² auf geeigneten landwirtschaftlich genutzten Flächen im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsbereich. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine Aussaat mit einer geeigneten Blühmischung vorzunehmen (Aussaat im Frühjahr). Jährlich ist eine Neuaussaat rechtzeitig vor Brutbeginn vorzunehmen. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig. Darüber hinaus sind im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsbereich insgesamt fünf zusätzliche Leichterfenster zur Schaffung von Brutmöglichkeiten für die Feldlerche bereitzustellen. Hierfür sind in der Mitte der Ackerflächen jeweils 15-25 m² große Bereiche durch kurzzeitiges Anheben der Sämaschine alljährlich von der Aussaat auszunehmen. Alle übrigen Bereiche sind weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind funktionsfähig bereitzustellen, sobald mit der Erschließung im Plangebiet begonnen wird und werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist für den Gartenrosenwald die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierzu sind innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 13 'Am Rotenberg' von 2014 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel 'Extensivgrünland' zwei geeignete Nistkästen und innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 297 'Am Lahnberg' von 2006 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung C vier weitere geeignete Nistkästen anzubringen. Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit im Süd- oder Ostexposition anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 297 'Am Lahnberg' von 2006 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung C ist darüber hinaus eine Ergänzung des Streubestandes mit sechs hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen vorzunehmen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen; Ausfälle sind zu ersetzen. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 1 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT VOM 14.11.2016 BIS EINSCHLIESSLICH 15.03.2016 DURCHFÜHRT.

ENTWURFSBESCHLUSSE GEM. § 3 (2) BAUGB WURDE IN DER ZEIT VOM 14.11.2016 BIS EINSCHLIESSLICH 16.12.2016 DURCHFÜHRT.

SATZUNGSBESCHLUSSE GEM. § 3 (2) BAUGB WURDE IN DER ZEIT VOM 11.07.2017 BIS EINSCHLIESSLICH 14.09.2017 DURCHFÜHRT.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB WURDE IN DER ZEIT VOM 11.07.2017 BIS EINSCHLIESSLICH 14.09.2017 DURCHFÜHRT.

AUSFERTIGUNGSVERMERK ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER BEBAUUNGSPLANS MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSSE DER STADT WETZLAR ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN ENGEHALTEN WORDEN SIND.

RECHTSKRÄFTIG DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG

1.9 Artenauswahl

Table with 2 columns: 'Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. Hel. 2 x v., 150-200' and 'Artenliste 2 (Ethematische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v., 100-150'. Lists various tree and shrub species like Acer campestre, Acer platanoides, etc.

1.10 Flächen für Aufstufungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Baukörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauNVO)

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauNVO zur Herstellung des Straßentrassen notwendigen Abgrabungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angreifer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestatten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungs Vorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HNBVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen und der Grundstücksereiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 HNBVO)

Zulässig sind Tonziegel oder Dachsteine in den Farben Rot, Grau und Anthrazit sowie Naturdacheindeckung. Die Verwendung von vorgezogenen gipsarmen Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

Bei Gebäuden mit einseitig oder flach geneigter Dachfläche sind Staffelflochosse oder Obergeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HNBVO sind, auf der Südseite um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zu rücksetzen. Die maximal zulässige Traufhöhe gemäß Ziffer 1.2.2 ist einzuhalten.

Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gablonenwände oder Findlingsmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zu den Nachbargrenzen sind Aufschüttungen und Hangbefestigungen ebenfalls auf eine maximale Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist in einer zweiten und um mindestens 1,5 m tiefer, zurückgesetzten Ebene eine zweite Stützmauer bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

Geländeveränderungen ohne Einsatz von z.B. Stützmauern, Gablonenwände oder Findlingsmauern sind durch flach geneigte Böschungen im Neigungsverhältnis von maximal 1:1,5 zum verbleibenden Ufer Gelände anzuschließen. Die zulässigen Höhen an den Nachbargrenzen sind die erdunabhängigen Grenzabstände gemäß § 6 Hessische Bauordnung (HBO) sind jeweils einzuhalten.

2.2 Einfriedigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HNBVO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Straßenniveau zulässig. Mauer- und Staketensoll sowie geschlossene Einfriedigungen sind auf eine Höhe von maximal 1,0 m über Straßenniveau zu begrenzen.

2.3 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HNBVO)

Pkw-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weifuge Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder Porenpflaster zu beschaffen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar in der zum Zeitpunkt der Baunantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.2 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWVG).

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass eine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens nicht eintritt. Sofern eine Verunreinigung des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen ist, die über das natürliche Ausmaß hinausgeht, sind geeignete und wirksame Vorkehrungsmaßnahmen erforderlich.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 30 % der rechnerischen Grundstücksereiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenliste 1-3 (Ziffer 1.9) zu bepflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: Ein Strauch je 10 m².

Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung-, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 überschritten werden.

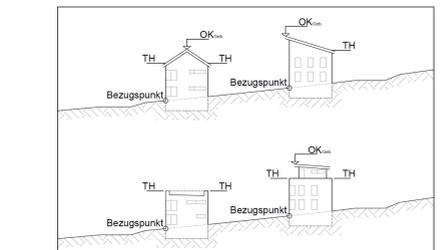
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 8,0 m und die maximal zulässige Gebäudeoberkante 11,0 m. Bei Gebäuden mit flach geneigter Dachfläche von weniger als 7° darf die maximal zulässige Traufhöhe durch Staffelflochosse um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche, oder sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung entstehende Geländeoberfläche am tiefsten gelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der daltseitigen Fassade.

Traufhöhe ist bei Dächern mit gegenüberlaufenden Dachflächen sowie bei einseitig geneigter Dachfläche die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut und bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 7° der obere Abschluss der äußeren Wand über dem letzten Vollgeschoss (Oberkante Attika). Bei Staffelflochossen wird die Oberkante des Rohfußbodens als Traufhöhe anerkannt, wenn das Staffelflochosse teilweise um mindestens 1,5 m und im Übrigen um mindestens 0,6 m gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückversetzt ist. Die maximal zulässige Traufhöhe ist an allen Gebäudeecken einzuhalten. Gebäudeoberkante ist bei Dächern mit gegenüberlaufenden Dachflächen sowie bei einseitig geneigter Dachfläche der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten.

Systemskizzen zur zulässigen Höhenentwicklung



1.3 Höchstmaß der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die maximale Größe der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 800 m².

1.4 Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen haben einen Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, einzuhalten. Offene und überdachte Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind zweckgebundene Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig.

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

Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hoffflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserundurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weifuge Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterterrassen oder Porenpflaster zu befestigen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück eine Zisterne mit mindestens 3 m³ Retentionsvolumen und weiteren 3 m³ Nutzvolumen vorzusehen. An die Zisterne ist das Regenwasser aller Dachflächen anzuschließen. Der Drosselabfluss darf einen Wert von 0,1 l/s nicht überschreiten. An die Zisternen kann auch sonstiges Oberflächenwasser angeschlossen und verwertet werden. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung verwiesen.

1.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Je Strauchsymboll in der Planzeichnung sind mindestens fünf Einzelpflanzen der Artenliste 2 (Ziffer 1.8) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum der Artenliste 1 (Ziffer 1.9) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 30 % der rechnerischen Grundstücksereiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenliste 1-3 (Ziffer 1.9) zu bepflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: Ein Strauch je 10 m².

Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2890); BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Zeichenerklärungen

Legend table with symbols and descriptions for various planning elements: Katasterartige Darstellungen, Flurgrenze, Flurnummer, Flurstücksnummer, vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen, Planzeichen, Art der baulichen Nutzung, Allgemeines Wohngebiet, Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: Traufhöhe, Oberkante Gebäude, Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Baugrenze, Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Landwirtschaftlicher Weg, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, Hochwasserkante (Lage unverbindlich), Wasserleitung (Lage unverbindlich), Gasleitung (Lage unverbindlich), Stromleitung (Lage unverbindlich), Grünflächen, Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzung von Laubbäumen, Erhalt von Laubbäumen, Sonstige Planzeichen, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 'Am Rotenberg' von 2014, geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich), Höhenlinien (m ü. NN).

