

Stadt Wetzlar, Stadtbezirk Dalheim

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 213**

„Dalheim“ – 6. Änderung

## **Fassung zum Satzungsbeschluss**

Planstand: 17.09.2020

Projektnummer: 202919

Projektleitung: Adler / Böttger

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

# **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)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

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

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 5 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

## **1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.

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

Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen- und Feuerwehrezufahrten sowie Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatischen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien, wie z.B. Rasenkammersteinen, Pflaster- oder Verbundsteinen mit Fase, Schotterrasen oder als Schotterdecke zu befestigen; eine direkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist zu gewährleisten. Der Fugenanteil muss mindestens 6 % der Flächen betragen, wenn nicht offenporige Materialien verwendet werden. Kleinere Fugen dürfen gewählt werden, wenn das Niederschlagswasser seitlich versickert wird.

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

- 1.5.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 1.5.2 Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Zuwegungen, mit einer mindestens 1,5 m hohen, geschlossenen Hecken- oder Strauchpflanzung bestehend aus einheimischen, standortgerechten Arten mit einer Pflanzdichte von mindestens vier Pflanzen je laufenden Meter einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 1.5.3 Die zu öffentlichen Straßen hin orientierten Ansichtsflächen von Sammelgaragen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 1.5.4 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### **2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 und 4 ist das oberste Vollgeschoss gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückzusetzen und darf insgesamt nicht mehr als 90 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfassen.
- 2.1.2 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 35°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.3 Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt unberührt.

2.1.4 Öffnungen als Dacheinbauten müssen von Giebeln, Kehlen, Graten und Ähnlichem sowie von den Nachbargrenzen mindestens 2,0 m, gemessen waagrecht in Höhe der Dacheinbauten, entfernt sein und dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Länge der zugehörigen Gebäudeteile einnehmen. Hinter der Dachhaut zurückgesetzte Außenwände (Dacheinschnitte) sind nur zulässig, wenn das Dach im Bereich der Dacheinschnitte mindestens in Brüstungshöhe erhalten bleibt.

## **2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Mauer- und Betonsockel dürfen eine sichtbare Höhe von 0,3 m nicht überschreiten. Mauerpfeiler sind zulässig. Sofern es die Geländebeschaffenheit erfordert, sind Stützmauern und Einfriedungen bis zu einer straßenseitigen Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

## **2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Grundstücksfreiflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen von Laubbäumen können zur Anrechnung gebracht werden.

# **3 Hinweise, Kennzeichnungen 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 Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

## **3.2 Baumschutzsatzung**

Auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wetzlar (Baumschutzsatzung) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

### **3.3 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser**

- 3.3.1 Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
- 3.3.2 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 Satz 1 WHG).
- 3.3.3 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 HWG).

### **3.4 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) 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 HDSchG).

### **3.5 Altlastenverdächtige Flächen**

- 3.5.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise im Bereich der Altablagerung „Schwalbengraben“ (AFD-Nr. 532.023.090-000.017). Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wurden bei der Verfüllung unter anderem schadstoffbelastete Materialien verwendet. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind derzeit jedoch nicht bekannt. Die Altablagerung ist daher aktuell als Altlastverdachtsfläche eingestuft. Die nach derzeitigem Kenntnisstand bekannten Grenzen der Altablagerung sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.
- 3.5.2 Sowohl auf diesen Flächen als auch auf angrenzenden Grundstücken bis zu einer Entfernung von rund 30 m sind Bodeneingriffe durch einen sachkundigen, unabhängigen Gutachter zu begleiten. Der Gutachter ist vom Veranlasser der Maßnahmen zu bestellen. Der Beginn der Arbeiten ist dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, schriftlich unter Benennung des beauftragten Gutachters spätestens 14 Tage vorab anzuzeigen. Sollten bei den Aushubarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, zwecks Absprache der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen. Das Ergebnis der gutachterlichen Überwachung ist in jedem Fall – auch dann, wenn keine Auffälligkeiten festgestellt wurden – zu protokollieren und dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, und dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar vorzulegen. Im Rahmen von Vorhaben, die eine Baugenehmigung erfordern,

ist das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, bereits im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

### **3.6 Bergbau und Bergsenkungsgebiete**

Im gesamten Bereich des Stadtbezirks Dalheim ist umfangreich Bergbau in geringer Teufe umgegangen. Gemäß den vorliegenden Grubenbildern ging der Eisenbergbau in den Grubenfeldern „Carolus II“ und „Jean“ von 1860 bis 1920 um. Beide Bergwerksfelder sind erloschen. Es handelt sich hierbei um oberflächennahen Bergbau mit einer maximalen Teufe von 27 m. Die ehemaligen Tagebaue sind überwiegend verfüllt. Die Schächte und Stollen sowie die daraus resultierenden Bergsenkungsgebiete wurden in einem Lageplan von Herbert Mathes & Söhne, Bergtechnisches Vermessungsbüro, aus dem Jahr 2015 dargestellt. Die im Lageplan vorgenommene Abgrenzung der Bergsenkungsgebiete, die innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebietes liegen, wurden einschließlich der Angabe der ungefähren Teufe als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Schacht auf dem östlich an das Allgemeine Wohngebiet Nr. 4 (Drei Stämme 5 und 7) angrenzenden Flurstück 227/1 wurde als Ergebnis einer Öffnung am 21.01.2016 bereits verfüllt und kann somit ohne Auflagen bebaut werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch für den Bereich der Tagebaue das Vorkommen belasteter Auffüllmaterialien nicht ausgeschlossen werden kann und die Vorgaben nach Punkt 3.5.2 zu beachten und einzuhalten sind. Dies gilt gleichermaßen bei bereits verfüllten Tagebauflächen und Schächten.

### **3.7 Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 17.06.2020 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### **3.8 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

- 3.8.1 Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- 3.8.2 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen in oder an der Fassade auszugleichen. Die Nistkästen sind regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte

ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- 3.8.3 Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers sind durch das Anbringen von mindestens neun geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind jeweils in mindestens 7 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen anzubringen; ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 3.8.4 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
- 3.8.5 Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen sind durch das Anbringen von mindestens 14 geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mindestens 5,0 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen anzubringen; ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 3.9 Artenauswahl

#### Artenliste 1 (Bäume\*):

Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche

#### Obstbäume:

Malus domestica – Apfel  
Prunus avium – Kulturkirsche  
Prunus cerasus – Sauerkirsche  
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume  
Pyrus communis – Birne  
Pyrus pyraister – Wildbirne

Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

\*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

### **Artenliste 2 (Sträucher):**

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

### **Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

### **Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.