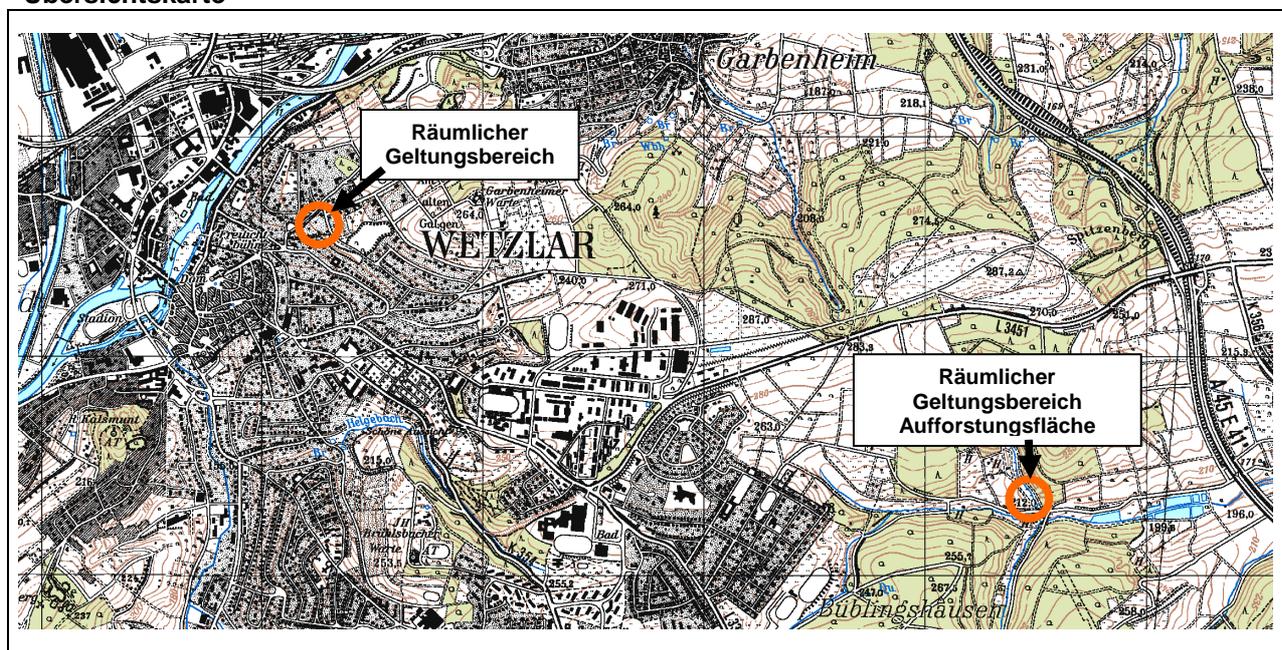


## Textliche Festsetzungen

Planstand: 07.10.2013 – Fassung zum Satzungsbeschluss

### Übersichtskarte



### Nutzungsmatrix

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Haustyp	Bauweise	TH*	FH*
1	WA	0,4	0,6	-	E	o	4,5	7,0

\* Bezugspunkt für die Höhenermittlung siehe Textfestsetzung Nr. 2.2.1.  
 Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch i. d. F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),  
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

## **2 Textliche Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1.1 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

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

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

#### **2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Der Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Fahrbahnoberkante der das Grundstück erschließenden Straße (Nachtigallenpfad), gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

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

#### **2.3.1 Entwicklungsziel: Hallenartiger Laubwald mit strukturiertem Unterwuchs und Nisthöhlen Maßnahmen:**

Der Baumbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu sichern. Der Überdeckungsanteil durch Bäume mit einer Höhe von  $\geq 15$  m ist bei mindestens 60 % zu halten, der insgesamt durch Bäume überdeckte Flächenanteil darf 80 % der projizierten Grundfläche nicht unterschreiten. Auf mind. 30 % der Fläche ist außerdem ein deckungsreicher Unterwuchs mit samen- und beerentragenden heimischen Kräutern und Sträuchern gemäß Artenliste 3.4.1 (mit \* gekennzeichneten Arten) zu entwickeln und zu erhalten.

Die Naturverjüngung ist zu erhalten und durch gezielte Pflegemaßnahmen durch Freistellung, Auslichtung und Durchforstung zu entwickeln. Bei Anpflanzungen und Aussaat sind ausschließlich die in Artenliste 3.4.2 mit \* markierten Arten zulässig.

Naturverjüngung von Robinie (*Robinia pseudoacacia*) sowie invasive gebietsfremde Pflanzen, beispielsweise Japan- und Sachalin-Knöterich (*Fallopia japonica*, *F. sachalinensis*) ist zu beseitigen.

Forstliche Eingriffe sind grundsätzlich außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30. September und unter besonderer Beachtung der Erfordernisse des Boden- und Artenschutzes durchzuführen. Unzulässig ist zudem der Einsatz von Herbiziden und Rodentiziden. Das Fällen von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von mehr als 0,50 m bedarf der vorherigen Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt und der Unteren Naturschutzbehörde. Vorhandenes bzw. entstehendes Totholz und Höhlen tragende Bäume sind zu erhalten. Natürlich anfallendes Totholz ist im Bestand zu belassen. Das Freistellen einzelner Bäume ist unter Wahrung der anerkannten waldbaulichen Regeln zulässig.

Zulässig sind auch der Erhalt und die Anlage wassergebundener Wege und Treppen, sofern ihre Ausbaubreite 1,5 m nicht überschreitet. Im Übrigen sind bauliche Anlagen unzulässig.

- 2.3.2      **Entwicklungsziel: Erhalt und Ergänzung des Höhlenbestands**  
**Maßnahmen:**  
Von den im Rahmen der Räumungsarbeiten zu fällenden Höhlenbäumen sind mindestens 3 in sich stabile und höhlentragende Stammstücke von mind. 3 m Länge zu bergen und im Waldbereich aufzustellen und zu erhalten. Bei Abgängigkeit verbleibt das Totholz vor Ort. Im Waldbereich sind insgesamt 4 Nisthilfen für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse, 3 Nisthilfen speziell für Haselmäuse, 3 Nisthilfen für Bilche und 10 Nistkästen verschiedener Typen und Fluglochgrößen für Singvögel anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Bestand an Nisthilfen für Vögel kann dabei auf die Zahl der anzubringenden Vogelnistkästen angerechnet werden.  
Die Maßnahmen sind vor der Erschließung durchzuführen bzw. die Bergung und Aufstellung von Baumstämmen kann im Rahmen der Räumungsmaßnahmen stattfinden.
- 2.4      Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 2.4.1      Gehwege sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen (z.B. wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster).
- 2.4.2      **Verwendung von Niederschlagswasser**  
  
Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln. Ein Zisternenüberlauf ist an den Regenwasserabfluss anzuschließen oder zur Versickerung zu bringen.
- 2.4.3      **Ersatzaufforstung Gemarkung Münchholzhausen, Fl. 16, Flst. Nr. 80 (teilw.)**  
  
In einem Teilbereich des Flurstücks ist eine Ersatzaufforstung mit Laubbäumen gem. Artenliste 3.4.2 mit einem Flächenumfang von 1.150 m<sup>2</sup> vorzunehmen. Details sind mit dem Forstamt Wetzlar abzustimmen.
- 2.5      Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a BauGB:**  
  
Für die erforderliche Waldumwidmung erfolgt ein forstrechtlicher Ausgleich (Ersatzaufforstung) in der Gemarkung Münchholzhausen (Plankarte 3). Dieser wird in der Bilanzierung des Eingriffs berücksichtigt, das verbleibende Defizit von 51.120 Punkten wird über den Kauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Wetzlar ausgeglichen.  
  
Von den insgesamt zugeordneten Maßnahmen / Punkten entfällt ein Anteil von 100 % auf die Baugrundstücke.
- 3      Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**  
**(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
- 3.1      Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
- 3.1.1      Dacheindeckung  
Zur Dacheindeckung zulässig sind Materialien in ziegelrot, braun und grau (einschl. Zinkblech) sowie dauerhafte Extensivbegrünungen.
- 3.1.2      Dachflächenverglasungen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig (auch großflächig).

### 3.2 PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

3.2.1 PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder breitfugigem Pflaster zu befestigen.

### 3.3 Begrünungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Grundstücksfreiflächen: Mind. 70 % der Grundstücksfreiflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum/250 m<sup>2</sup>, 1 Strauch/20 m<sup>2</sup> (zur Artenauswahl vgl. 3.4.1 und 3.4.2). Die Anpflanzung hochwüchsiger Koniferen ist unzulässig.).

### 3.4 Artenlisten

3.4.1 Sträucher (Mindest-Pflanzqualität: 3xv., m. B., 125-150 cm)

<i>Alemanchier div. spec.</i>	- Felsenbirne	<i>Lonicera xylosteum*</i>	- Heckenkirsche
<i>Cornus florida</i>	- Blüten-Hartriegel	<i>Philadelphus coronarius</i>	- Falscher Jasmin
<i>Cornus mas*</i>	- Kornelkirsche	<i>Ribes sanguineum</i>	- Blutjohannisbeere
<i>Cornus sanguinea*</i>	- Roter Hartriegel	<i>Rosa canina agg.</i>	- Hundsrose
<i>Corylus avellana*</i>	- Hasel	<i>Rosa div. spec.</i>	- Strauchrosen
<i>Crataegus monogyna /</i>	- Weißdorn	<i>Viburnum div. spec.</i>	- Schneeball
<i>Crataegus laevigata</i>		<i>Weigelia spec.</i>	- Weigelia
<i>Forsythia intermedia</i>	- Forsythie	<i>Syringa div. spec.</i>	- Flieder
<i>Rhamus frangula</i>	- Faulbaum	<i>Rubus fruticosus</i>	- Brombeere
		<i>agg.</i>	
		<i>Rubus idaeus</i>	- Himbeere

3.4.2 Bäume (Mindest-Pflanzqualität: 3xv., STU 16-18 cm)

<i>Acer campestre*</i>	- Feldahorn	<i>Pyrus div. spec.</i>	- Birne
<i>Acer platanoides*</i>	- Spitzahorn	<i>Prunus div. spec.</i>	- Kirsche, Pflaume
<i>Acer pseudoplatanus*</i>	- Bergahorn	<i>Quercus robur*</i>	- Stieleiche
<i>Carpinus betulus*</i>	- Hainbuche	<i>Quercus petraea*</i>	- Traubeneiche
<i>Cydonia oblonga</i>	- Quitte	<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Fagus sylvatica*</i>	- Buche	<i>Sorbus domestica</i>	- Speierling
<i>Juglans regia</i>	- Walnuss	<i>Tilia cordata*</i>	- Winterlinde
<i>Malus div. spec.</i>	- Apfel	<i>Tilia platyphyllos*</i>	- Sommerlinde

## 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 4.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, 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 (§ 20 HDSchG).

### 4.2 Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von min. 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

### 4.3 Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke

Im Bereich des 8,0 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 4 m beiderseits der Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Ein-

friedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt. [Abschnitt 8 des DVGW-Arbeitsblattes W 400 T1].

#### 4.4 **Bauzeitenbeschränkung**

Entsprechend der Bauzeitenbeschränkung aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind Fäll- und Rodungsarbeiten mit Anfang Oktober des laufenden Jahres durchzuführen. Abweichungen sind mit dem Magistrat der Stadt Wetzlar, Untere Naturschutzbehörde, Ernst-Leitz-Str. 30 in 35578 Wetzlar abzustimmen.

#### 4.5 **Belange des Forstes**

In einem Abstand von rd. 30 m längs des Waldes sind bei Gebäuden, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen, besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen die Einwirkung von Naturgewalten (Baumfall) zu treffen.

#### 4.6 **Niederschlagswasser**

Die Versickerung der Niederschlagswasserabflüsse von Dachflächen mit unbeschichteten Eindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei ist gemäß ATV-DVWK-A 138 nicht unbedenklich und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.