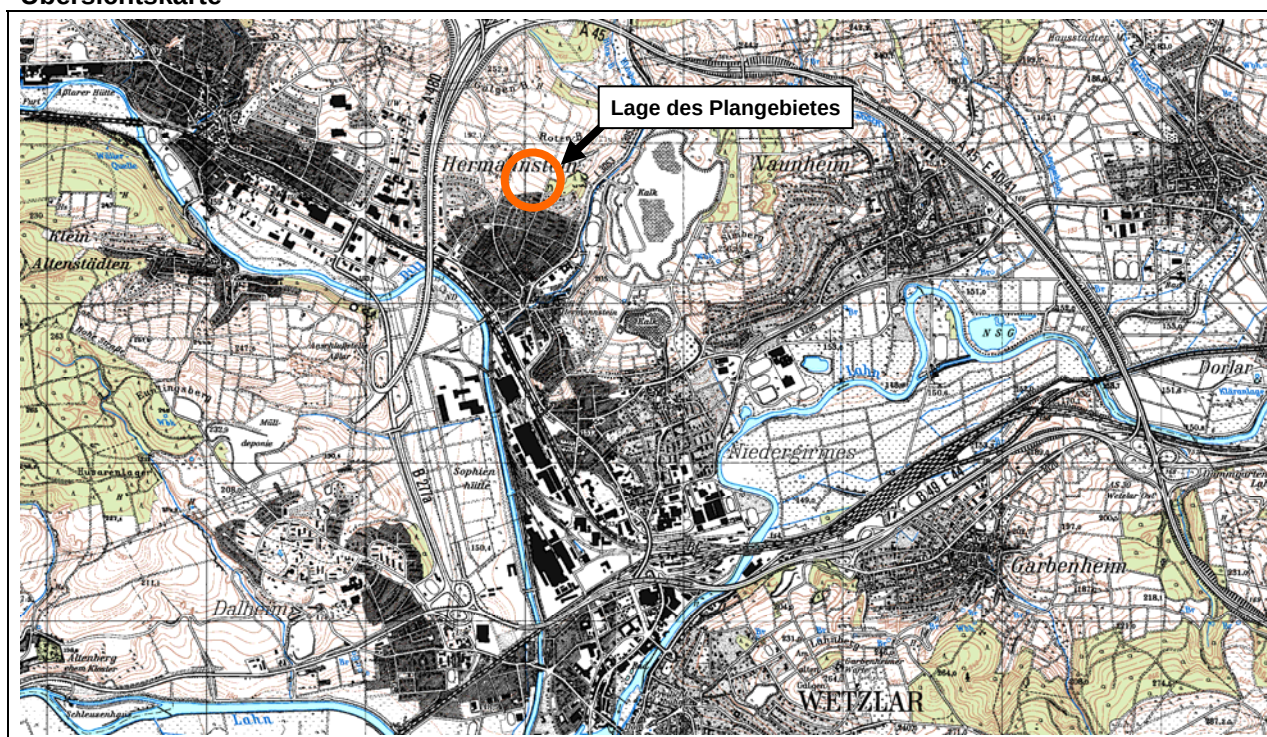


Textliche Festsetzungen

Planstand: September 2014 – Fassung zum Satzungsbeschluss

Übersichtskarte



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH _{max.}	FH _{max.} /OK _{Geb.}
1	WA	0,4	0,6	II	o / ED	siehe 1.2.1	siehe 1.2.1

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung 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) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 Textliche Festsetzungen

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

1.1.1 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.

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

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

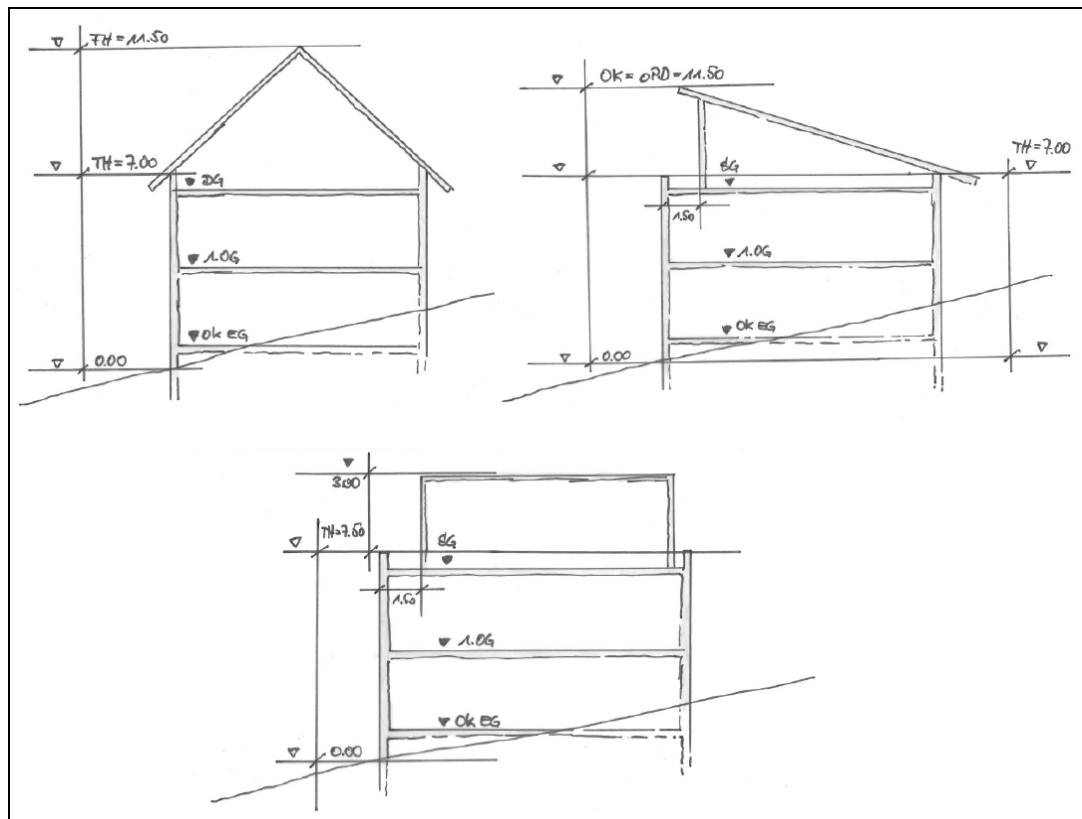
1.2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Fassade.

1.2.1.2 Für Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) beträgt die zulässige Firsthöhe (oberster Punkt der Dachfläche) maximal 11,5 m und die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) maximal 7 m.

1.2.1.3 Für Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) beträgt die zulässige Gebäudeoberkante (oberer Pultdachabschluss) maximal 11,5 m und die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) maximal 7 m.

1.2.1.4 Für Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) mit flach geneigter Dachfläche unter 5° beträgt die zulässige Höhe der Wandscheibe (Traufhöhe = Oberkante aufgehendes Mauerwerk/Attikaabschluss) maximal 7,5 m. Die maximal zulässige Höhe darf durch Staffelgeschosse um höchstens 3 m überschritten werden.

1.2.1.5 Systemskizzen zur zulässigen Höhenentwicklung:



1.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 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.

1.4 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.

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

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

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

Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen:

Für die Einsaat der Fläche ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden. Die Fläche ist anschließend als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; eine Nachmahd ist zulässig.

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

- 1.7.1 Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasser-durchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.
- 1.7.2 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 Abwasserbe-seitigungssatzung 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)

- 1.8.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer und standortge-rechter großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 (Ziffer 1.9) zu pflanzen und zu dauerhaft unterhalten; der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Je Strauchsymbold in der Planzeichnung sind mindestens fünf Einzelpflanzen der Artenliste 2 (Ziffer 1.9) anzupflanzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch fest-gesetzten Standorten ist zulässig. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m zulässig.
- 1.8.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück mindestens ein einheimischer und standort-gerechter großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 (Ziffer 1.9) zu pflanzen und zu dauerhaft unterhalten. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.
- 1.8.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einhei-mischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1-3 (Ziffer 1.9) zu bepflanzen. Die gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäu-me und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 10 m².
- 1.8.4 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist innerhalb der um-grenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine mindestens 5 m breite geschlossene Laubstrauchhecke (fünfreihtig, Pflanzabstand von 1 m zwischen den Sträuchern) mit Arten der Artenliste 2 (Ziffer 1.9) anzulegen und dauer-haft zu unterhalten.
- 1.8.5 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhal-ten und bei Abgang zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

1.9 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Acer campestre	- Feldahorn	Salix div. spec.	- Weide
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus domestica	- Speierling
Betula pendula	- Hängebirke	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Prunus avium	- Kulturkirsche

Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Malus domestica	- Apfel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Malus sylvestris	- Wildapfel	Salix caprea	- Salweide
Ribes div. spec.	- Beerensträucher	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia

1.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

1.11 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ und die hier durchzuführenden Maßnahmen sowie insgesamt 687.789 Punkte aus Ökokontomaßnahmen zugeordnet. Dies betrifft 226.136 Punkte der nachfolgend aufgelisteten Einzelmaßnahmen aus Ökokonten privater Eigentümer sowie 461.653 Punkte der Ökoagentur des Landes Hessen, vertreten durch die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG). Näheres hierzu wird durch einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der HLG mit Freistellungserklärung geregelt.

Naturschutz-behörde	Aktenzeichen	Flurstücksangaben	Maßnahmen	Punkte
Landkreis Gießen	VII-360-313/08.09/03-0566	Gemarkung Rodheim a. d. Horloff (Hungen), Flur 13, Flurstücke 37 und 39	Umwandlung von Wirtschaftsgrünland in Feuchtwiese	145.136
Lahn-Dill-Kreis	26.1/2014-NK-16-002	Gemarkung Biskirchen (Leun), Flur 5, Flurstück 274	Ergänzungspflanzung Streuobstwiese	81.000

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

2.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind Tonziegel oder Dachsteine in den Farbtönen Rot, Grau und Anthrazit sowie Naturschiefer und Zinkblech. Die Verwendung von glasierten Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

2.1.2 Bei Gebäuden mit einseitig oder flach geneigter Dachfläche sind Staffelgeschosse oder Obergeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. HBO sind, auf der Südseite um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen.

2.2 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Bei Doppelhäusern sind die Gebäude mit gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

2.3 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

2.3.2 Bei Doppelhäusern ist auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und einer Länge von 5 m ab der gartenseitigen Gebäudekante zulässig; die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

2.4 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterterrassen oder Pflaster zu befestigen.

3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

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 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

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

3.2.2 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).

3.3 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).

3.4 Altlasten

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

3.5 Belange des Forstes

In einem Abstand von 20 m längs der Waldflächen im Bereich der Flurstücke 95 und 96 (Flur 10) sind bei Gebäuden, die dem ständigen oder zeitweiligen Aufenthalt von Menschen dienen, gegebenenfalls besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen die Einwirkung von Naturgewalten (Baumfall) zu treffen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschließungsstraße in Verlängerung der Rotenbergstraße für Zwecke des Waldschutzes und für forstbetriebliche Zwecke genutzt werden muss.

3.6 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 3.6.1 Zur Erhaltung der ökologischen Funktion betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Hierzu sind alljährlich insgesamt 25 Lerchenfenster auf Ackerflächen im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsbereich bereitzustellen (siehe Umweltbericht).
- 3.6.2 Sofern mit den Erschließungsmaßnahmen im Zeitraum zwischen 1. April und 31. August eines Jahres begonnen wird, ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum 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.
- 3.6.3 Zur Vermeidung von Störwirkungen sollten bei der Beleuchtung des Plangebiets LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse verwendet werden (Schutz von Nachtfaltern und Fledermäusen).