

Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“, 4. Änderung

Textliche Festsetzungen

Nutzungsausschluss

Die im § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfassten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Bei der Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch (BauGB) wie folgt zu verfahren:

- Mind. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen,
- je 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum, davon jeder 4. mehr als 10 m hoch werdend (firstüberragender Laubbaum), zu pflanzen,

Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.

Bei Parkplätzen, die zum Abstellen von mehr als sechs Fahrzeugen geeignet sind, ist alle vier Stellplätze mind. ein großkroniger und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind entweder zwischen den Stellplätzen oder auf der Stirnseite auf einem mind. 1,20 m breiten Grün-/Pflanzenstreifen anzupflanzen.

Die zur öffentlichen Straße hin orientierten Ansichtsflächen von Sammel-Garagen sind mit geeignetem Busch- und Strauchwerk abzapflanzen.

Der Bereich des Überganges zur freien Landschaft ist mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Standortgerechte und heimische Gehölze sind z. B.:

Traubeneiche	quercus petraea
Espe	populus tremula
Stieleiche	quercus robur
Eberesche	sorbus aucuparia
Faulbaum	rhamnus catharticus

und hochstämmige lokale Obstbäume.

Niederschlagswasser

Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatischen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien, wie Rasenkammersteinen, Verbundsteinen mit Fuge, Schotterdecke, Pflastersteinen o. ä. herzustellen.

Eine kurze Verbindung des Niederschlagswassers in den Untergrund muss sichergestellt sein. Der Fugenanteil muss mind. 6 % der Flächen betragen, wenn nicht offenporige Materialien verwendet werden. Es dürfen kleinere Fugen gewählt werden, wenn das Niederschlagswasser seitlich versickert wird.

Bei dem Änderungspunkt 2 (Gemarkung Wetzlar, Flur 50, Flurstück 258) sind in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Wetzlar Retentionszisternen zuzüglich Rückhaltung für die

Gartenbewässerung zu errichten. Bei den Änderungspunkten 9 bis 11 und 13 sind in Anhängigkeit der Kanalneuverlegung in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Wetzlar Retentionszisternen zuzüglich Rückhaltung für die Gartenbewässerung zu errichten. Alternativ können extensiv begrünte Dächer errichtet werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO

Dachgestaltung

Bei genehmigten Dächern ist die Dachdeckung aus unglaciertem Material in braunroten oder schiefergrauen Farben auszuführen. Dachbegrünung und Anlagen für Solarenergie sind zulässig.

Öffnungen als Dacheinbauten müssen von Giebeln, Kehlen, Graten und ähnlichem oder Nachbargrenzen mind. 2,00 m – waagrecht in Höhe der Dacheinbauten gemessen – Abstand halten und dürfen zusammen nicht mehr als $\frac{1}{3}$ der Länge der zugehörigen Gebäudeteile einnehmen. Hinter der Dachhaut zurückgesetzte Außenwände (Dacheinschnitte) sind nur zulässig, wenn das Dach im Bereich der Dacheinschnitte mind. in Brüstungshöhe erhalten bleibt. Dachgauben sind bei eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern zulässig, wenn die Länge der Gaube, einzeln oder zusammen, höchstens $\frac{1}{2}$ der Trauflänge des Hausdaches einnehmen, das Gaubendach mind. 0,40 m – in der Senkrechten gemessen – unter dem Dachfirst ansetzt und ein Abstand zu Kehle, Grat oder Ort von mind. 1,50 m eingehalten wird.

Anbauten

Anbauten sind so zu errichten, dass sie sich in der Dachform und Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen.

Einfriedigung

Für Reihenhausgrundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur Hecken und Jägerzäune einschl. Eingangstore oder hinterpflanzte Maschendrahte bis 1,00 m hoch zulässig. Für Einfriedigungen auf rückwärtigen Reihen- und Einzelhausgrundstücken, die nicht an öffentlichen Straßen und Wegen errichtet werden, ist auch Maschendraht bis 1,25 m hoch erlaubt. Evtl. massive Einfriedigungssockel dürfen die sichtbare Höhe von 0,30 m nicht übersteigen. Bei Einzelhausgrundstücken (Ein- und Mehrfamilienhäuser) sind an öffentlichen Straßen und Wegen offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sofern es die Geländebeschaffenheit erfordert, werden auch Stützmauern und Einfriedigungen bis zu einer straßenseitigen Höhe von 1,0 m zugelassen. Die Gesamthöhe der Sockelmauer darf nicht mehr als 0,30 m, - gemessen von Gehwegoberkante – betragen. Mauerpfeiler sind lediglich an Grundstücksecken sowie als Tür- und Torpfeiler zulässig.