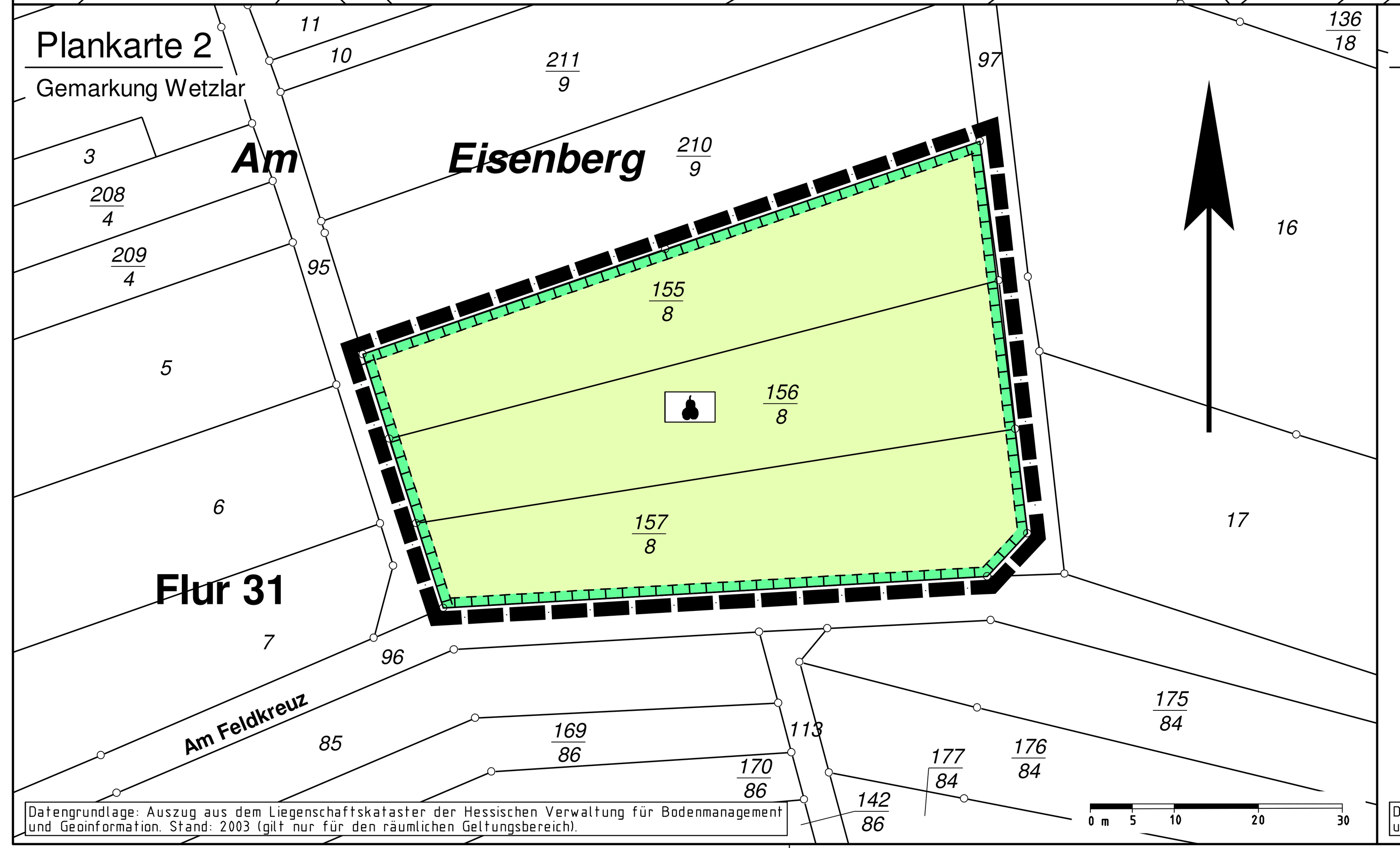
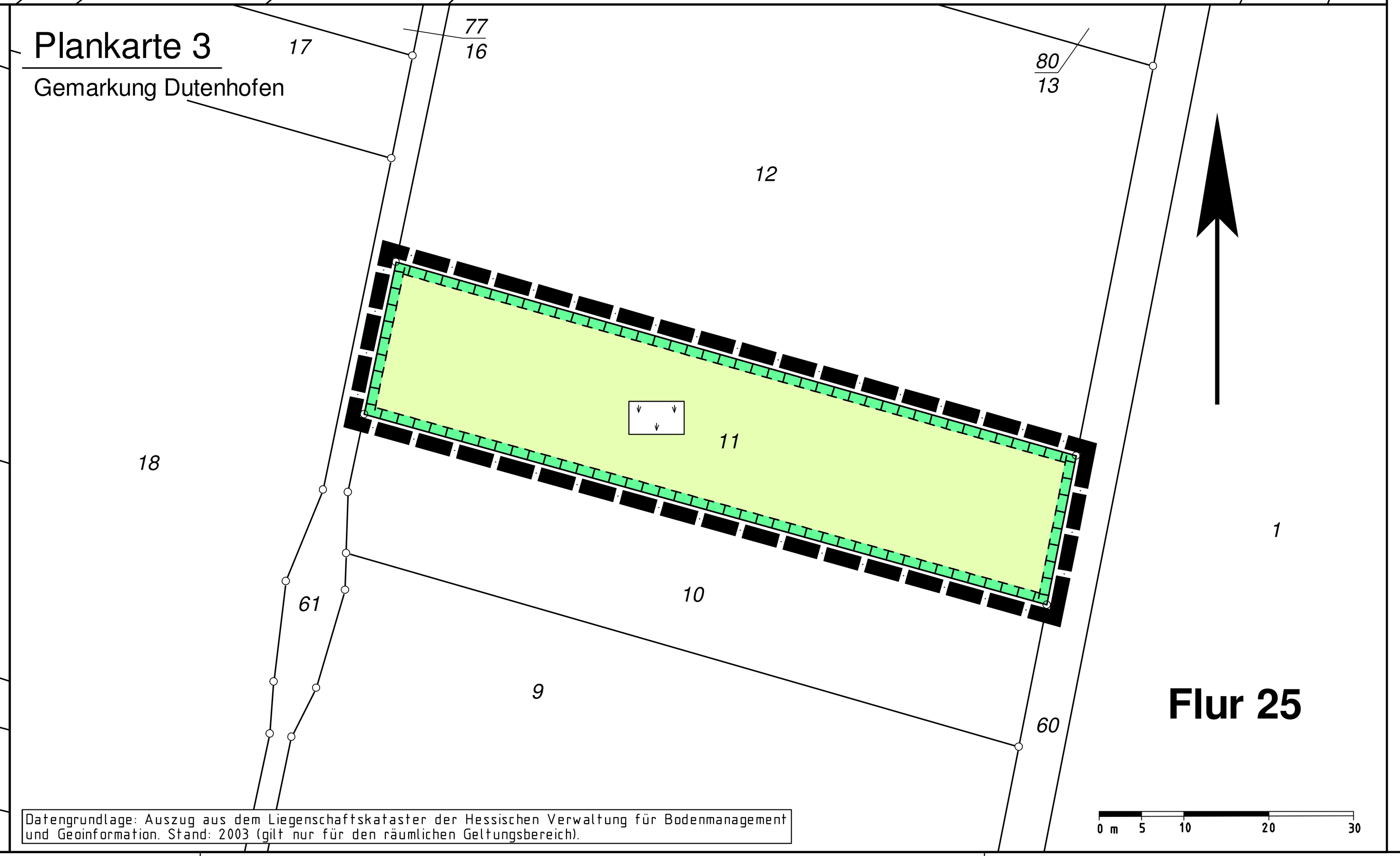




Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
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) 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 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

Zeichenerklärung

Zeichen	Erklärung
	Katasteramtliche Darstellungen
	Flurgrenze
Flur 32	Flurnummer
13/20	Flurstücksnummer
	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
	Planzeichen
	Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeines Wohngebiet
	Maß der baulichen Nutzung
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
Z	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:
$TH_{max.}$	Traufhöhe
$FH_{max.}$	Firsthöhe
	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	Verkehrsflächen
	Straßenverkehrsfläche
	Grünflächen
	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Hausgärten
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Entwicklungsziel: Streuobstwiese
	Entwicklungsziel: Extensivgrünland
	Anpflanzung von Laubbäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Sonstige Planzeichen
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 297 "Am Lahnberg" von 2006
	Ludwigsstollen der ehem. Grube Raab

Nutzungsschablone

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$TH_{max.}$	$FH_{max.}$	Bauweise
1	WA	0,25	0,4	II	siehe 1.2.1	siehe 1.2.2	o

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

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. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind 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)

1.2.1 Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,80 m. Die Traufhöhe wird an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks zwischen den Schnittpunkten des Mauerwerks mit dem natürlichen Gelände und der Oberkante des Sparrens gemessen.

1.2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5,50 m über der Oberkante der obersten Vollgeschossdecke.

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Zufahrten sowie von Einfriedungen bleibt hiervon unberührt.

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

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

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

1.6.1 Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit regionaltypischer Wiesen-Neueinsaat

Maßnahmen: Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierzu ist je angefangene 100 m² der Maßnahmenfläche mindestens ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Die Freiflächen sind zu einem artenreichen Extensivgrünland zu entwickeln und mit einer Landschaftsrasenmischung bzw. einer Heublumensaat eines regionalen Extensivgrünlandes anzusäen sowie durch jährlich ein- bis zweimalige Mahd zu pflegen.

1.6.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland" ist das vorhandene Grünland durch Nutzungsextensivierung zu Extensivgrünland zu entwickeln. Hierbei ist das Mahd-Regime der Blütezeit des Großen Wiesenknopfes anzupassen, sodass die Fläche ein mögliches Habitat für Ameisenbläulinge darstellt. Hierzu ist das vorhandene Grünland durch ein- bis zweimal jährliche Mahd mit erstem Schnitt vor dem 15. Juni und einem zweiten Schnitt ab 1. September zu pflegen; eine Düngung ist unzulässig.

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

Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster herzustellen.

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

1.8.1 Mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste 2 (Ziffer 1.8.5) zu bepflanzen. Die vorhandenen Einzelbäume sind, soweit sie den geplanten Baumaßnahmen nicht entgegenstehen, zu erhalten. Der auf den jeweiligen Grundstücken vorhandene Gehölzbestand sowie die gemäß Ziffer 1.8.2 anzupflanzenden Laubsträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum pro 250 m² und 1 Strauch pro 20 m². Die Anpflanzung hochwüchsiger Koniferen ist unzulässig.

1.8.2 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gemäß Artenliste 1 (Ziffer 1.8.5) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 5-7 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

1.8.3 Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Laubbäumen gemäß Artenliste 1 (Ziffer 1.8.5) in Form einer freiwachsenden Gehölzstruktur vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Sträucher sind in Gruppen von 5-7 Exemplaren zu pflanzen. Darüber hinaus ist die Anpflanzung von Hochstamm-Obstbäumen (Apfel, Birne, Kirsche) der Mindestqualität 8-10 zulässig. Hierbei gilt: 1 Baum pro 100 m². Die Gehölzpflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen in ihrer angestrebten heckenartigen Struktur zu sichern. Dies betrifft insbesondere die periodische Freistellung von Gehölz-gruppen und die bedarfsweise Fällung bzw. das Auf-den-Stock-Setzen hoch wüchsiger Bäume im Verband.

1.8.4 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind je Grundstück zu einem Anteil von mindestens 50 % als arten- und strukturreicher Hausgarten anzulegen und unter Verwendung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen, Stauden oder Hochstammobstbäumen zu bepflanzen. Die gemäß Ziffer 1.8.3 anzupflanzenden Laubsträucher und Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.

1.8.5 Artenliste 1:

Acer campestre	- Feldahorn	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Corylus avellana	- Hasel Rosa	canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna /	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Crataegus laevigata		Salix caprea	- Salweide

Zu verwenden sind Sträucher bzw. Heister der Mindestqualität v Str., 100-150 bzw. Heister 2x v., 125-150.

Artenliste 2:

Sträucher:

Alemanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus florida	- Blüten-Hartriegel	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Cornus mas	- Kornelkirsche	Ribes sanguineum	- Blutjohannisbeere
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel	Rosa div. spec.	- Strauchrosen
Crataegus monogyna /	- Weißdorn	Syringa div. spec.	- Flieder
Crataegus laevigata		Viburnum div. spec.	- Schneeball
Forsythia intermedia	- Forsythie	Weigelia spec.	- Weigelie

Bäume:

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

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

1.8.6 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.8.7 Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen.

1.8.8 Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

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

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

Flachdächer bzw. Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten zu begrünen. Dachgauben müssen einen Abstand von Giebelwand, Kehle oder Grat von mindestens 1,50 m einhalten.

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

Straßenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m über der Oberkante des vorgelagerten Gehweges zulässig.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

4 Hinweise und nachrichtliche Ubernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

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

4.3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder 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 (§ 20 HDSchG).

4.4 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Teilbereiche des Plangebietes wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Tiefenangaben in Meter) sind in dem in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltenen Lageplan, der im Original Bestandteil der Verfahrensunterlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist, grün dargestellt. Auf diesen Flächen sind keine weiteren Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich.

4.5 Bodenbelastung und Bodenschutz

4.5.1 Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 und der Magistrat der Stadt Wetzlar, Umweltamt zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

4.5.2 Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind die einschlägigen Vorschriften und Regelwerke zu beachten bzw. anzuwenden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der im Planungsbereich anstehende Mutterboden rechtzeitig vor Beginn der einzelnen Bauvorhaben abzuschieben und auf den jeweiligen Grundstücken geschützt zu lagern ist. Eine Vermischung mit unbelebtem Boden, insbesondere bei der Herstellung von Baugruben, ist zu vermeiden. Bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten, überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

4.6 Baugrundverhältnisse und Bergbau

4.6.1 Auf den an den Bereich des Ludwigstollens der ehemaligen Grube Raab angrenzenden Baugrundstücken sind vor der Bebauung entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

4.6.2 Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 07.04.2016 darauf hingewiesen, dass aus Sicht des von der Bergaufsicht zu vertretenden Belangs des Altbergbaus grundsätzlich nichts gegen die Darstellung als nicht überbaubare Grundstücksfläche spricht und dass keine akute Gefahr für Leib und Leben gesehen wird. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass bei einer Errichtung von Nebenanlagen im Bereich über dem Stollen grundsätzlich eine größere Gefahr von setzungsbedingten Schädigungen besteht. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass eine Errichtung von Geothermie-Sonden im Plangebiet wegen des Altbergbaus nicht für genehmigungsfähig gehalten wird.

4.7 Sportanlagenlärm

Durch den Betrieb der in der Nähe befindlichen Tennisanlage und den damit gegebenenfalls verbundenen Störungen können keine Ersatzansprüche hergeleitet werden.

STADT WETZLAR

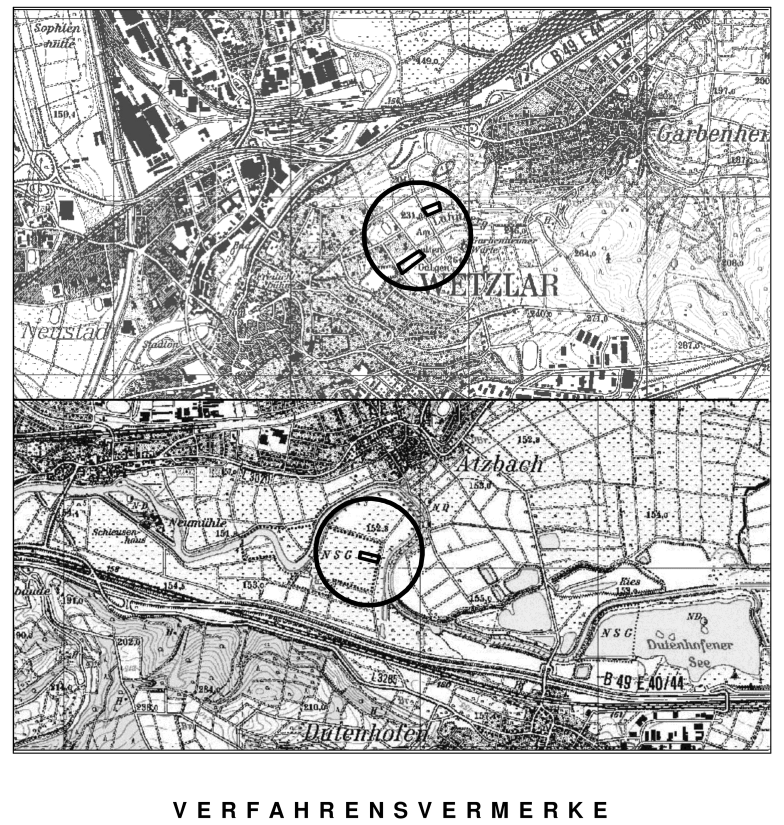
BEBAUUNGSPLAN NR.297

'Am Lahnberg'

1. Änderung

Gemarkung Wetzlar

M 1: 500



VERFAHRENSVERMERKE

EINLEITUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.09.2015 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR .... SEMLER BÜRGERMEISTER	**BEKANNTMACHUNG** des Einleitungsbeschlusses am 29.02.2016 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR .... SEMLER BÜRGERMEISTER
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG des Vorentwurfes gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.03.2016 bis einschließlich 08.04.2016 Bekanntgemacht am DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR .... SEMLER BÜRGERMEISTER	**ENTWURFSBESCHLUSS** durch die Stadtverordnetenversammlung am DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR .... SEMLER BÜRGERMEISTER
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich Bekanntgemacht am DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR .... SEMLER BÜRGERMEISTER	**SATZUNGSBESCHLUSS** gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR .... SEMLER BÜRGERMEISTER
AUSFERTIGUNGSVERMERK Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR .... SEMLER BÜRGERMEISTER	
RECHTSKRÄFTIG seit der Bekanntmachung am DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	BEARBEITET / GEZEICHNET: **AMT FÜR STADTENTWICKLUNG** DER **STADT WETZLAR** .... AMTSLEITERIN

Planstand: Entwurf 29.07.2016

Bearbeitung: **Planungsbüro Holger Fischer**
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

[ANNA] Z:\DATA\WETZLAR-20010315\SUB00019\E3_LAHNBERG_1Ä.LEG