

## **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246 „Am Kalsmunt“, Stt. Wetzlar**

### **Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB)
  - 1.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf den höchsten Schnittpunkt natürlich gewachsenes Geländes/Fassade um nicht mehr als 0,50 m (Sockel) überschreiten (§ 9 (3) BauGB).
  - 1.2 Die Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante der Geschosdecke über dem Erdgeschoss, 5,50 m nicht übersteigen.
2. Mindestmaße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 500 m<sup>2</sup> groß sein.
3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je angefangene 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.
4. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
  - 4.1 Stellplätze, Garagenzufahrten, Terrassen und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen. Zulässig sind Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decken.

Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sowie andere Materialien sind nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
  - 4.2 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist zur weiteren Verwendung in unterirdischen Behältern (Zisternen) zu sammeln. Die Zisternen müssen je m<sup>2</sup> unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 25 l besitzen.

Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Im Übrigen ist die Abwassersatzung der Stadt Wetzlar zu beachten.
5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straßen ist auf den Baugrundstücken zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze mindestens ein Laubbaum, bei Grundstücken mit mehr als 25,00 m Straßenfront und bei Grundstücken mit mehr als 600 m<sup>2</sup> Fläche, sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Vorhandener Bewuchs ist anzurechnen. Für die im Text geforderten

Bepflanzungen sind nur landschaftsgebundene, ortstypische Gehölze, siehe Pflanzlisten, zu verwenden.

## PFLANZLISTEN

### Pflanzliste 1: Fassadenbegrünungen (einschl. Begrünung von Carports und Pergolen)

Selbstklimmend:

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>

Rankend (Kletterhilfen notwendig):

Waldrebe	<i>Clematis montana</i> 'Rubens'
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Echte Weinrebe	<i>Vitis vinifera</i>

Schlingend (Kletterhilfen notwendig):

Jelängerjelierber	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenurn</i>
Schlingknöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

### Pflanzliste 2: heimische Sträucher

Bibernellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Feldrose/Kriechrose	<i>Rosa arvensis</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Komelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Qualität mindestens: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100-150 cm hoch

Pflanzliste 3: heimische Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Birke	Betula pendula
Buche	Fragus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia ptatyphyllos
Bergblume	Ulmus montana

Obstbäume:

Apfelsorten:

Kaiser Wilhelm  
Winterrambour  
Jakob Lebel  
Schafnase  
Weißer Winterkalvill  
Brettacher  
Ananas-Renette  
Winter-Goldparmäne

Birnensorten:

Alexander Lucas  
Gute Graue  
Clapps Liebling  
Schweizer Wasserbirne  
Diels Butterbirne  
Gellerts Butterbirne  
Hofratsbirne  
Weiße Winterbirne

Zwetschen/Mirabellen:

Mirabelle von Nancy  
Hauszwetsche  
Eßlinger Frühzwetsche

Speierling: Sorbus domestica

Qualität mindestens: Hochstamm ab 7cm Umfang, Stammhöhe 160 – 180 cm

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

Die aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßenböschungen und Betonrückenstützen o.ä. sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, von deren Eigentümer zu dulden.

7. Gestaltungssatzung nach § 81 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

7.1 Im Plangebiet sind nur Sattel-, Walm- und Flachdächer und bei versetzten Geschossen versetzte Pultdachformen zulässig.

7.2 Drennpel sind mit einer max. Höhe von 0,85 m, gemessen an der Innenseite der Außenwand zwischen Oberkante-Rohdecke und Oberkante-Fußfette, zulässig.

7.3 Dachgauben dürfen höchstens 50 % der Trauflänge des Hausdaches einnehmen. Das Gaubendach muss mind. 0,40 m, in der Senkrechten gemessen, unter dem Dachfirst ansetzen. Auch muss ein Abstand zu Kehle, Grat und Ort von mind. 1,50 m eingehalten werden.

7.4 Dachflächenfenster dürfen max. 1,50 m<sup>2</sup> groß sein.

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

7.6 Entlang der öffentlichen Straßen und Wegen sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Die Gesamthöhe der Sockelmauer darf nicht mehr als 0,30 m, gemessen ab Gehwegoberkante, betragen. Mauerpfeiler sind lediglich an Grundstücksecken sowie als Tür- und Torpfeiler zulässig. Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe, gemessen ab angrenzender Straßenoberkante, sind zulässig.

Alle seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen dürfen max. 1,20 m hoch, gemessen ab Geländeoberkante, gewählt werden.

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.1 Der Grundstückseigentümer muss gem. § 126 BauGB Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück bei vorheriger Benachrichtigung dulden.

8.2 Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der

Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt. Dabei ist der Grundwasserstand im Bereich der Versickerungsanlagen nachzuweisen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden kann erlaubnisfrei zugelassen werden, wenn die Versickerung über die bewachsene Bodenzone in einer Versickerungsrinne erfolgt und der Abstand von mindestens 1,50 m zum Grundwasserstand eingehalten wird.

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen), wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

8.3 Sollte bei Bebauung der Grundstücke Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

8.4 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, so ist dies unverzüglich hessenArchäologie, Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

## 9. Allgemeine Hinweise

9.1 Bei Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 30° wird mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten empfohlen, eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.

9.2 Für Fassaden mit wenigen Fensteröffnungen wird eine Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen empfohlen (Artenauswahl siehe Pflanzliste 1).

9.3 Mind. 3/5 der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.

Der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhandene Baum- und Strauchbewuchs ist zu erhalten, sofern er nicht unzumutbare Nachteile für die Grundstückseigentümer oder deren Nachbarn bewirkt. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die DIN 18.920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar, jeweils aktuelle Fassung, sind zu beachten.

Stand: 21.12.2016

Aufgestellt:

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de

