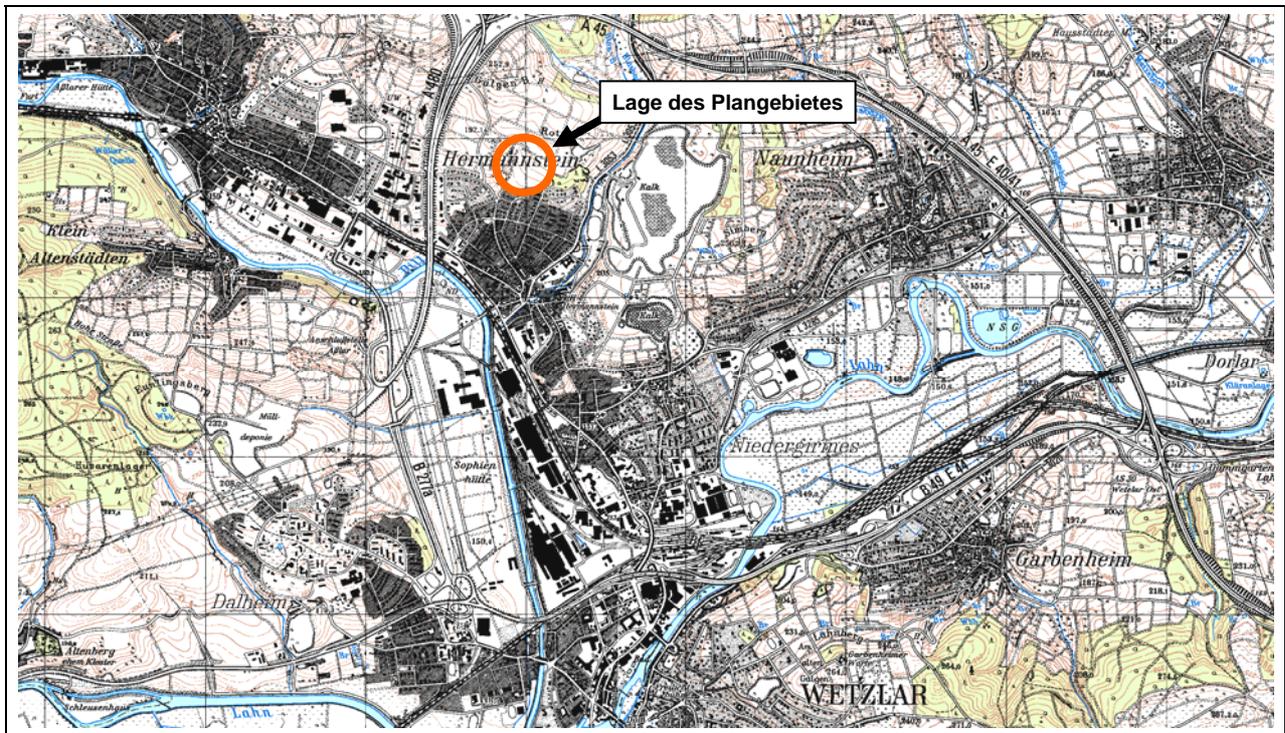


Textliche Festsetzungen

Planstand: 14.03.2017 – Entwurf

Übersichtskarte



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	TH _{max.}	OK _{Geb.}
1	WA	0,3	0,5	II	o / ED	siehe 1.2.2	siehe 1.2.2

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 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), Hessische 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).

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. im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unzulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 überschritten werden.

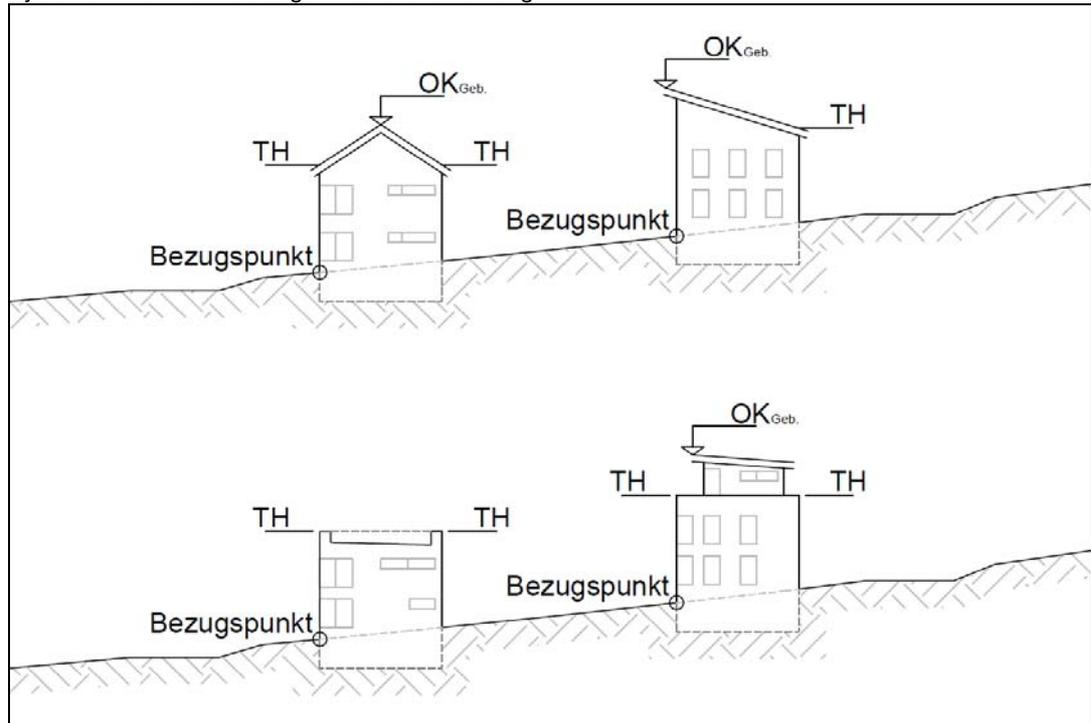
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 8,0 m und die maximal zulässige Gebäudeoberkante 11,0 m. Bei Gebäuden mit flach geneigter Dachfläche von weniger als 7° darf die maximal zulässige Traufhöhe durch Staffelgeschosse um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche, oder sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung entstehende Geländeoberfläche am tiefst gelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der talseitigen Fassade.

Traufhöhe ist bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen sowie bei einseitig geneigter Dachfläche die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut und bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 7° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten Vollgeschoss (Oberkante Attika). Bei Staffelgeschossen wird die Oberkante des Rohfußbodens als Traufhöhe anerkannt, wenn das Staffelgeschoss talseitig um mindestens 1,5 m und im Übrigen um mindestens 0,6 m gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückversetzt ist. Die maximal zulässige Traufhöhe ist an allen Gebäudeseiten einzuhalten. Gebäudeoberkante ist bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen sowie bei einseitig geneigter Dachfläche der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss.

Systemskizzen zur zulässigen Höhenentwicklung



1.3 Höchstmaß der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die maximale Größe der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 800 m².

1.4 Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 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.

1.5 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.

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

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind zweckgebundene Nutzungen und bauliche Anlagen 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 wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrassen 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 Abwasserbeseitigungssatzung 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 Strauchsymbol in der Planzeichnung sind mindestens fünf Einzelpflanzen der Artenliste 2 (Ziffer 1.9) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.8.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum der Artenliste 1 (Ziffer 1.9) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 30 % der rechnerischen Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1-3 (Ziffer 1.9) zu bepflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Laubsträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: Ein Strauch je 10 m².

1.8.4 Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

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

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

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.

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

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen und der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 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. § 2 Abs. 4 HBO sind, auf der Südseite um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen. Die maximal zulässige Traufhöhe gemäß Ziffer 1.2.2 ist einzuhalten.

2.1.3 Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Findlingsmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Nachbargrenzen sind Aufschüttungen und Hangbefestigungen ebenfalls auf eine maximale Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist in einer zweiten und um mindestens 1,5 m tiefen, zurückgesetzten Ebene eine zweite Stützmauer bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

2.1.4 Geländeänderungen ohne Einsatz von z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Findlingsmauern sind durch flach geneigte Böschungen im Neigungsverhältnis von maximal 1:1,5 zum verbleibenden Urgelände anzugleichen. Die zulässigen Höhen an den Nachbargrundstücken und die erforderlichen Grenzabstände gemäß § 6 Hessische Bauordnung (HBO) sind jeweils einzuhalten.

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

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Straßenniveau zulässig. Mauer- und Betonsockel sowie geschlossene Einfriedungen sind auf eine Höhe von maximal 1,0 m über Straßenniveau zu begrenzen.

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

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weifugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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).

3.2.3 Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass eine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens nicht eintritt. Sofern eine Verunreinigung des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen ist, die über das natürliche Ausmaß hinausgeht, sind geeignete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich.

3.2.4 Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist das derzeit gültige ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Besondere Bedeutung ist der Tabelle 1 beizumessen, aus der Hinweise bezüglich des anwendbaren Versickerungsverfahrens und der geeigneten Versickerungsanlagen zu entnehmen sind. Das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser ist aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig. Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass die Mächtigkeit des Sickertraumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (Abstand des Versickerungshorizontes vom höchstmöglichen Grundwasserspiegel), grundsätzlich mindestens 1,5 m betragen soll, um eine ausreichende Sickerstrecke für die eingeleiteten Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen ist die Einhaltung dieses Abstandes durch geeignete Verfahren (z.B. Baugrunduntersuchung) nachzuweisen.

3.3 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 (§ 21 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 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden als Ausgleich insgesamt 184.612 Ökopunkte aus der Ökokontomaßnahme „Streuobstwiesenergänzung“ in der Gemeinde Leun, Gemarkung Biskirchen, Flur 5, Flurstück 168, zugeordnet. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

3.6 Artenschutzrechtliche Hinweise und Maßnahmen

3.6.1 Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

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 Nachfaltern und Fledermäusen).

3.6.4 Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist für die Feldlerche die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese umfassen zum einen die Herstellung eines zusammenhängenden Brachestreifens als Blühfläche mit einer Maßnahmenfläche von insgesamt 2.500 m² auf geeigneten landwirtschaftlich genutzten Flächen im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsbereich. Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine Aussaat mit einer geeigneten Blühmischung vorzunehmen (Aussaat im Frühjahr). Jährlich ist eine Neueinsaat rechtzeitig vor Brutbeginn vorzunehmen. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig. Darüber hinaus sind im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsbereich insgesamt fünf zusätzliche Lerchenfenster zur Schaffung von Brutmöglichkeiten für die Feldlerche bereitzustellen. Hierfür sind in der Mitte der Ackerflächen jeweils 15-25 m² große Bereiche durch kurzzeitiges Anheben der Sämaschine alljährlich von der Aussaat auszunehmen. Alle übrigen Bereiche sind weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind funktionsfähig bereitzustellen, sobald mit der Erschließung im Plangebiet begonnen wird und werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

3.6.5 Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist für den Gartenrotschwanz die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierzu sind innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 13 „Am Rotenberg“ von 2014 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ zwei geeignete Nistkästen und innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ von 2006 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung C vier weitere geeignete Nistkästen anzubringen. Die Nistkästen sind spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 297 „Am Lahnberg“ von 2006 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung C ist darüber hinaus eine Ergänzung des Streuobstbestandes mit sechs hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen vorzunehmen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.