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 Geschossdecke über dem Erdgeschoss, 5,50 m nicht übersteigen.

2. Mindestmaße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 500 m² groß sein.

3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je angefangene 1.500 m² 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 m² 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 m² 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	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

Rankend (Kletterhilfen notwendig):

Waldrebe	Clematis montana 'Rubens'
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Echte Weinrebe	Vitis vinifera

Schlingend (Kletterhilfen notwendig):

Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenurn
Schlingknöterich	Polygonum aubertii

Pflanzliste 2: heimische Sträucher

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

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

Pflanzliste 3: heimische Bäume

Feldahom	Acer campestre
Bergahom	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
Hofratsbime
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 Drempel sind mit einer max. Höhe von 0,85 m, gemessen an der Innenseite der Außenwand zwischen Oberkante-Rohdecke und Oberkante-Fußpfette, 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 m² 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 Versickerungsrnulde 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 Im Geltungsbereich werden Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz (Bodendenkmäler) vermutet.
Die Erdarbeiten für Baumaßnahmen sind daher durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma facharchäologisch zu betreuen.
Die Entfernung des Oberbodens ist mit einer ungezähnten Baggerschaufel vorzunehmen.
Bei Auftreten von archäologischen Resten sind die Bauarbeiten in Abstimmung mit der archäologischen Fachfirma bis zur Dokumentierung bzw. Bergung zu unterbrechen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, so ist dies unverzüglich gemäß § 21 HDSchG hessenArchäologie, Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

8.5 Es sind Kostenübernahmeverträge für den zusätzlichen Aufwand der erhöhten Verkehrssicherungspflicht zwischen dem Eigentümer des Grundstückes 208/1 und den Eigentümern der Flurstücke 207 und 205/6 abzuschließen.

8.6 Im Geltungsbereich muss mit Kampfmitteln gerechnet werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits in den Boden eingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Untersuchungen auf Kampfmittel notwendig.
In allen anderen Bereichen muss der Baubereich vor in den Boden eingreifenden Bauarbeiten auf Kampfmittel untersucht werden.
Es ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) bis in einer Tiefe von 5 m, gerechnet ab Geländeoberkante, erforderlich. Die Datenaufnahme ist EDV-unterstützt vorzunehmen.
Wenn die Fläche nicht sondierfähig ist, sind weitere Kampfmittelräummaßnahmen, zum Beispiel Sondierungsbohrungen, vor den Bauarbeiten erforderlich.
Wenn eine sondierfähige Meßebene vorliegt, sind die Aushubarbeiten mit einer Flächensondierung zu begleiten.

Das Regierungspräsidium, Dezernat Kampfmittelräumdienst, hat auch auf zwei Verdachtspunkte, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen, aufmerksam gemacht, siehe Planzeichnung. Im Umkreis von 15 m zu den Verdachtspunkten sind die Flächen vor in den Boden eingreifenden Bauarbeiten auf Kampfmittel durch Sondierung zu untersuchen. Wenn dies nicht möglich ist, sind Sondierungsbohrungen durchzuführen.
Die ordnungsgemäße Durchführung, daher nach dem Stand der Technik, ist zu bescheinigen. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Das verwendete Detektionsverfahren ist anzugeben.
Für die Dokumentation der Daten ist das Datenmodul KMIS-R, entwickelt durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, zu verwenden. Die überprüften und geräumten Flächen sind in Koordinaten einzumessen.
Nach Beendigung der Unterlagen sind der Lageplan und die KMIS-R-Datei dem Regierungspräsidium, Dezernat Kampfmittelräumdienst, zuzusenden.

8.7 Bei Eingriffen in den Bestand, zum Beispiel Baumaßnahmen, Abrissmaßnahmen, Umgestaltung der Außenanlagen bzw. Fassaden sowie Fällung von Gehölzen, ist nachzuweisen, dass durch das Vorhaben keines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

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.

9.4 Vor Beginn einer jeden privaten Baumaßnahme ist zur Ermittlung des Straßenzustandes ein Beweissicherungsverfahren.

Stand: 15.05.2017

Aufgestellt:
INGENIEURBÜRO ZILLINGER
Weimarer Str. 1
35396 Gießen

Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de