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 Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen,
- je 200 m² der nicht überbaubaren 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 Kanalneuerlegung in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Wetzlar Retentionszisternen zuzüglich Rückhaltung für die Gartenbewässerung zu errichten. Alternativ können extensiv begrünte Dächer errichtet werden.

Die Hinweise unter „Altlastenverdächtige Fläche und Tagebaue“ sind bei der Anlage versickerungsfähiger Oberflächen zu berücksichtigen. Bei der Bauausführung können sich hieraus möglicherweise Veränderungen ergeben.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO

Dachgestaltung

Bei genehmigten Dächern ist die Dachdeckung aus unglasiertem Material in braunroten oder schiefergrauen Farben auszuführen. Dachbegrünung und Anlagen für Solarenergie sowie Photovoltaik 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 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 ½ 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

Es sind offene Einfriedungen bis 1,30 m hoch zulässig. Massive Einfriedungssockel dürfen die sichtbare Höhe von 0,30 m nicht übersteigen. Sofern es die Geländebeschaffenheit erfordert, werden auch Stützmauern und Einfriedungen 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 zulässig.

Kennzeichnung und Hinweise zu der Altlastenverdächtigen Fläche und zum Tagebau

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 213 Dalheim befindet sich die Ablagerung „Schwalbengraben“ (AFD-Nr. 532.023.090-000.017). Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wurden bei der Verfüllung unter anderem schadstoffbelastete Materialien verwendet. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind derzeit jedoch nicht bekannt. Die Ablagerung ist daher aktuell als Altlastverdächtige Fläche eingestuft. Des Weiteren wurde innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Tagebau betrieben. Auch für den Bereich der Tagebaue kann das Vorkommen schadstoffbelasteter Auffüllmaterialien nicht ausgeschlossen werden.

Die nach derzeitigem Kenntnisstand bekannten Grenzen der Altablagerung sowie der Tagebaue sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

- Sowohl auf diesen Flächen als auch auf angrenzenden Grundstücken bis zu einer Entfernung von ca. 30 m sind Eingriffe in den Boden durch einen sachkundigen, unabhängigen Gutachter zu begleiten.
- Der Beginn der Arbeiten ist dem Regierungspräsidium Gießen – Abteilung Umwelt - schriftl. (ggf. per Fax) unter Benennung des beauftragten Gutachters spätestens 14 Tage vorab anzuzeigen.
- Der Gutachter ist vom Veranlasser der Maßnahme zu bestellen.
- Sollten bei den Aushubarbeiten Hinweise auf Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Gießen – Abt. Umwelt – zwecks Absprache der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen.
- Das Ergebnis der gutachterlichen Überwachung ist in jedem Fall – auch dann, wenn keine Auffälligkeiten festgestellt wurden – zu protokollieren und dem Regierungspräsidium Gießen – Abt. Umwelt – und dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar vorzulegen.
- Im Rahmen von Vorhaben, die eine Baugenehmigung erfordern, ist das Regierungspräsidium Gießen – Abt. Umwelt – bereits im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB):

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO):

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanzV):

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Hessische Bauordnung (HBO):

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. I S. 294).