



Bebauungsplan Nr. 8 in Münchholzhausen "Schattenlänge"

Entwurf

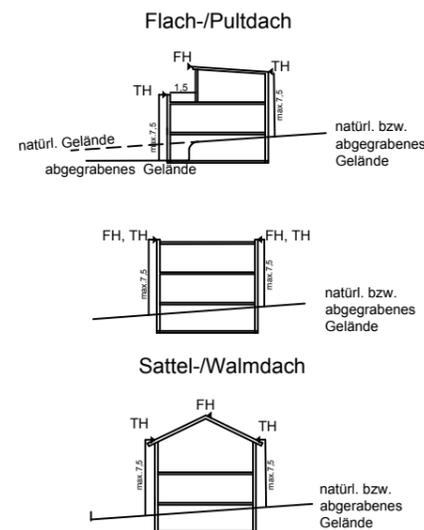
1. Textliche Festsetzungen:

1.1 Berechnung der Traufhöhe TH gem. § 18 BauNVO

Die Traufhöhe wird umseitig an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes zwischen den Schnittpunkten der natürlichen bzw. der abgegrabenen Geländeoberfläche und der Oberkante der Dachhaut gemessen. Der untere Bezugspunkt bei der Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche und bei Abgrabungen das geplante Gelände. Die Traufhöhe ist an allen Punkten der Fassade einzuhalten. Bei Staffelgeschossen bzw. Flach- oder Pultdächern wird als Traufhöhe die Oberkante des aufgehenden Mauerwerkes bzw. die Oberkante der Brüstung des obersten Vollgeschosses anerkannt, wenn das Staffelgeschoss um mindestens 1,5 m von der aufgehenden Außenwand zurückversetzt ist.

1.2 Berechnung der Firsthöhe FH gem. § 18 BauNVO

Die Firsthöhe wird talseitig an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes zwischen den Schnittpunkten der natürlichen bzw. abgegrabenen Geländeoberfläche und der Oberkante des Firstes bzw. der Attika gemessen. Der untere Bezugspunkt bei der Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche und bei Abgrabungen das geplante Gelände.



1.3 Berechnung des Kellergeschosses gem. § 18 BauNVO

Als Bezugspunkt für die Berechnung des Kellergeschosses als Vollgeschoss / Nichtvollgeschoss wird die natürliche Geländeoberfläche festgesetzt. Bei Abgrabungen ist die sichtbare Wandfläche heranzuziehen.

1.4 Dach-/Staffelgeschoss im WA gem. § 18 BauNVO

Im WA ist bei zweigeschossigen Wohngebäuden die Errichtung eines zusätzlichen Dach- bzw. Staffelgeschosses als Nichtvollgeschoss unzulässig, wenn diese im Sinne des § 2 Abs. 4 Hess. Bauordnung als Aufenthaltsräume genutzt werden können. Dachböden mit lichter Raumhöhe unter 2,3 m sind zulässig.

1.5 Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports haben mit der Zufahrt einen Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.6 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.7 Nutzungsbeschränkungen im Wohngebiet gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gastronomie sowie Tankstellen sind im Wohngebiet unzulässig.

1.8 Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet unzulässig. Einzelhandel ist im Mischgebiet ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche max. 400 m² beträgt und ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente umfasst. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.9 Sondergebiet 'Einzelhandel' gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig ist eine Verkaufsfläche für Lebensmittel, Drogerie und Haushaltswaren von max. 950 m² und für Getränke von max. 350 m², zentrenrelevante Randsortimente sind auf einer Fläche von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Lebensmittel- und Getränkemarktes ist gutachterlich nachzuweisen, dass die Grenzwerte der TA Lärm sowohl tags als auch nachts an der Nachbarbebauung eingehalten werden.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Grundstücksgröße des Sondergebietes beträgt mind. 7.000 m².

Gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten ist im Sondergebiet abweichend von den Regelungen in § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

2. Grünordnerische Festsetzungen:

2.1 Oberflächenbefestigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze, Zufahrten, Terrassen und Wege sind wasserdurchlässig zu gestalten. Vollversiegelte Oberflächen sind im WA und im MI zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und dort versickert wird.

2.2 Grundstücksbepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bezogen auf die zulässige Grundfläche (GRZ 2), sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Je Grundstück ist ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste (Aufzählung nicht abschließend) oder Hochstammobstbaum zu pflanzen. Im Sondergebiet ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

2.3 Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das auf nicht begrüntem Dachflächen anfallende Regenwasser ist im WA und im MI in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisterne beträgt in den Wohngebieten mind. 25 l/m² der projizierten Dachfläche und in den Mischgebieten mind 15 l/m² der projizierten Dachfläche. Das im SO anfallende Regenwasser ist innerhalb des Gebietes in einem Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 50 m³ vor Einleitung in den Mischwasserkanal rückzuhalten.

2.4 Hangbefestigungen

Hangbefestigungen wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände, Findlingsmauern für Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind auf max. 1,2 m zu begrenzen. Geländeänderungen ohne Einsatz von Mauern sind durch flach geneigte Böschungen im Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 zum verbleibenden Urgelände anzugleichen. Die erforderlichen Grenzabstände gem. Hess. Bauordnung sind einzuhalten. Zu öffentlichen Flächen wie Verkehrs- oder Grünflächen sind Aufschüttungen auf 1,0 m zu begrenzen.

2.5 Zuordnung

gem. § 9 Abs 1a BauGB

Ein Teilbereich der Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Wetzlar Projekt 1 des Entwicklungskonzeptes Lahnaue, Auwald, Entwicklung von Auwald, Grünland und Feuchtlebensräumen 'In der Garbenheimer Aue unten', Gemarkung Garbenheim, Flur 1, Flurstücke Nr. 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96 sowie Gemarkung Niedergirmes, Flur 5, Flurstück Nr. 54 in Höhe von 924.321 Ökopunkten wird den Eingriffen in Natur und Landschaft wie folgt zugeordnet:

Wohngebiete:	36 %	333.755 WP
Mischgebiete:	11 %	101.675 WP
Sondergebiet:	10 %	92.432 WP
Verkehrsflächen:	42 %	388.215 WP

Dem Regenrückhaltebecken werden die Maßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Dutenhofen, Flur 15, Flurstücke Nr. 20, 21, 164/22, 165/22, und 166/22 insgesamt zugeordnet.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

gem. § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Dachgestaltung

Die Dachdeckung ist in rot, grau, anthrazit oder braun zu halten. Dachbegrünung, Photovoltaik und Solaranlagen sind zulässig. Glacierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachgauben sind in einem Abstand von mind. 0,4 m vom First sowie von mind. 1,5 m vom Giebel auszuführen. Die Länge der Gauben darf insgesamt max. die Hälfte der Fassadenlänge betragen.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im WA bis zu einer Höhe von 1,5 m und im MI bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei Doppelhäusern ist auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein seitlicher Sichtschutz bis zu einer Höhe von max. 2,3 m über Oberkante Rohfußboden und bis zu einer Länge von max. 5,0 m zulässig.

4. Pflanzliste:

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Hasel
Cornus mas - Kornelkirsche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere
Magnolia div. spec. - Magnolie
Malus div. spec. - Zierapfel
sowie gleichwertige Arten und Hochstammobstbäume