

## Teil A

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 bis 19 BauNVO)

1.1.1 In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ist je Gartengrundstück der Bau einer Gartenhütte mit einem max. Volumen von 30 m<sup>3</sup> zulässig.

#### 1.1.2 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen, die lediglich das Grundstück unterbauen, die festgesetzte Grundflächenzahl von maximal bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass auf den unbebauten Bereichen der Tiefgaragen eine Begrünung und Bepflanzung erfolgt. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird hierbei zur Tiefgaragenfläche gerechnet.

#### 1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.2.1 Oberflächenbefestigung: Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist außerhalb der mit einer Tiefgarage unterbauten Bereiche, mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen der Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Art und Weise zulässig (Rasenkammersteine, Wassergebundene Decke, Fugen- oder Porenpflaster). Vollversiegelte Flächen sind zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und dort versickert wird.

#### 1.2.2 Geh- und Radwege:

Der 3,0 m breite Geh- und Radweg ist außerhalb der Verbindungsflächen nach § 21 Abs. 4 BNatSchG und außerhalb der gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG anzulegen.

#### 1.2.3 Pflegeverpflichtung

Die Gehölze auf den Flurstücken 31/1 und teilweise angrenzend 38/4 sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Hierbei ist eine fachgerechte Entnahme bzw. ein Aufstocksetzen zulässig.

#### 1.2.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den angegebenen Flächen ist stadtbildprägender Gehölzbestand zu erhalten und durch fachgerechte gärtnerische Pflege im Sinne einer öffentlichen Parkanlage zu entwickeln. Diese Festsetzung bleibt unberührt von der Neuanlage eines Geh- und Radweges entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.2.

## Teil B

### 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

#### 2.1 Abfall- und Wertstoffbehälter (§81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen mit einer Einhausung oder Eingrünung abzuschirmen.

## Teil C

### 3. Kennzeichnungen und Hinweise

#### 3.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder direkt über eine Kanalisation ohne eine Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

#### 3.2 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG 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.

#### 3.3 Überschwemmungsgebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet des Wetzaches gem. § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG unzulässig. In Einzelfall ist mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären, ob eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG erteilt werden kann.

#### 3.4 Auffüllungen mit Bodenaushub

Bei Erdarbeiten zur Auffüllung der Fläche im Plangebiet darf nur Bodenaushub verwendet werden, welcher die Schadstoffgehalte bis Z 0 nach LAGA M 20 (Mitteilungen der Ländereisenwerkstatt Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen 2003) einhält. Im Falle der Verwertung zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die bodenartspezifischen Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu beachten.

## 3.5 Altflächen

Aushubarbeiten im Bereich der Altablagerung auf dem Flurstück 38/4 und des Altstandorts auf den Flurstücken 12/1 und 12/2 der Flur 19 sind durch einen Fachgutachter zu begleiten. Werden hierbei Auffälligkeiten, die auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen hin deuten festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen Dez. 41.4 und das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Aushubarbeiten sind zu dokumentieren und ein Abschlussbericht ist beim Regierungspräsidium Gießen Dez. 41.4 und dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar nach Abschluss der Erdarbeiten, auch wenn keine Auffälligkeiten festgestellt werden, vorzulegen. In dem Bericht sind zusätzlich alle Maßnahmen zu dokumentieren, mit denen eine uneingeschränkte Nutzung im Sinne der Bauleitplanung ermöglicht wird (z.B. Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit unbelastetem Bodenmaterial im Bereich ehemals versiegelter Flächen auf der Altablagerung).

Zur Vorbereitung einer Bebauung wird empfohlen, den zukünftigen Baugrund bereits vor bzw. im Rahmen des Abbruchs der vorhandenen Gebäude umwelttechnisch näher auf mögliche Schadstoffbelastungen zu untersuchen. Die Ergebnisse sollten den Bauantragsunterlagen beigefügt werden. Hierdurch können zusätzlich erforderliche Maßnahmen frühzeitig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt und mögliche Verzögerungen im späteren Bauablauf vermieden werden.

## 3.6 Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet liegt nach Angaben des Kampfmittelräumdienstes innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaufnahmen erforderlich. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten, Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 m erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

## 4. Begrünung der Grünflächen und Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume):			
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Prunus avium*	- Wildkirsche
Acer campestre*	- Feldahorn	Prunus div. spec.*	- Zierkirsche, - pflaume
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus*	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Crataegus 'Paul Scarlet'	- Rotdorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus aria/intermedia*	- Mehlbeere
Malus div. spec.*	- Zierapfel	Sorbus aucuparia*	- Eberesche
Artenliste 2 (Sträucher):			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina	- Hundrose
Corylus avallena	- Hasel	Sabucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Crataegus laevigata			
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		
Sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten ater Bauergärten			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Deutzia mollis	- Zauberbusch	Syringa vulgaris	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Spiraea bumalda	- Sommerspierre
		Weigela florida	- Weigelle
		Rosa div. spec.	- Rosen
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		