Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs 2 Nr.1, § 9 Abs 1 Nr 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5 Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,4	0,8
II	o

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche — Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Anzahl der Vollgeschosse — Bauweise

Dachform

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs 1 Nr.11 und Abs 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs 2 Nr.2b,4 und Abs 4, § 9 Abs 1 Nr.12, 14 und Abs 6 BauGB)

Elektrizität

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs 2 Nr.4 und Abs 4, § 9 Abs 1 Nr.13 und Abs 6 BauGB)

unterirdisch

9. Grünflächen
(§ 5 Abs 2 Nr.5 und Abs 4, § 9 Abs 1 Nr.15 und Abs 6 BauGB)

9 Private Grünflächen

9 Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Dauerkleingärten

Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs 2 Nr.7 und Abs 4, § 9 Abs 1 Nr.16 und Abs 4, § 40 Abs 1 Nr.13 BauGB)

10.1. Wasserflächen

10.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs 2 Nr.10 und Abs 4, § 9 Abs 1 Nr.20, 25 und Abs 6, § 40 Abs 1 Nr.14 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs 2 Nr.10 und Abs 4, § 9 Abs 1 Nr.20 und Abs 6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs 1 Nr.25b, Abs 6 und § 41 Abs 2 und § 213 BauGB)

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs 4, § 16 Abs 5 BauNVO)

A-A Altablagerung

A-S Altstandort

Textliche Festsetzungen

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 Dauerkleingartenanlage je Gartengrundstück der Bau einer Gartenhütte mit einem max. Volumen von 30 m^3 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.

1.1.3 Innerhalb der vom amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet überlagerten Fläche des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.

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.

1.2.3 Pflegeverpflichtung
Die Gehölze auf den Flurstücken 31/1 und teilweise angrenzend 38/4 sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Hierbei ist eine fachgerechte Entnahme bzw. ein auf Stock setzen zulässig.

1.2.4 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In der zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche 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.

1.3 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Spielplatz ist ein 3 Meter breiter Fuß-, Rad- und Wanderwegais vollversiegelte Gehwegfläche zulässig.

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

Teil B

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(Satzung gemäß § 91 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 Wertstoffbehältnisse 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 über eine Kanalisation ohne eine Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Bei der geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten und die Versickerungsanlagen entsprechend zu bemessen.

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 daher zu beachten, dass ein ausreichender Sickerraum von mindestens 1,5 m in der ungesättigten Bodenzone sichergestellt wird. Die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und die Mächtigkeit des Sickerraumes sind nachzuweisen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedarf einer Erlaubnis gemäß § & Wasserhaushaltsgesetz.

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 Grundwasserschutz

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen

3.4 Überschwemmungsgebiet

Im Überschwemmungsgebiet des Wetzbaches ist die Errichtung baulicher Anlagen gem. § 78 Abs. 4 WHG unzulässig. In Einzelfall ist mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären, ob eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG erteilt werden kann.

Insbesondere die in der öffentlichen Parkanlage festgesetzten Spielplätze sowie der Gehweg sollen genehmigt werden, soweit keine wesentlichen, den Hochwasserschutz gefährdenden Geländeveränderungen vorgenommen werden.

3.5 Altflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich zwei Altflächen. Die Altablagerung ist mit A-A, der Altstandort ist mit A-S gekennzeichnet.

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 unabhängigen, qualifizierten Sachverständigen 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 Bomberabwurfgebietes 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 Kampfmittelräummaßnahmen 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.

Hinsichtlich der Tiefenlage möglicher Kampfmittel muss hierbei berücksichtigt werden, dass in Teilbereichen des Geltungsbereiches der 2. Änderung nach 1945 Bodenumlagerungen und Auffüllungen vorgenommen wurden.

3.7 Regenwassernutzungsanlagen

Aufgrund der Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 (TrinkW) sind Regenwassernutzungsanlagen, die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nummer 2 installiert werden der Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Auf die Vorschriften zur Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen (DIN 1989-1, DVGW W 555) wird hingewiesen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Schutze des Trinkwassers, wie die DIN 1717 und 1988-100, sind zu beachten.

3.8 Erhalt und Neuanlage von Gehölzen

Das Austreiben von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, sowie von Tieren bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde. Dies gilt nicht für künstlich vermehrte Pflanzen, wenn sie Ihren Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn eine Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen oder Arten der Mitgliedstaaten nicht auszuschließen ist (§ 40 Abs. 1 BNatSchG). Daher ist bei Bepflanzungen auf die Verwendung von einheimischen Arten, standortgerechter Laubgehölze zu achten. Dies gilt insbesondere für Pflanzungen entlang des Wetzbaches. Für die Anlage extensiv genutzter Grünflächen ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

3.9 Artenschutz

1. Gehölzrückschnitte und -rodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von europäischen Vogelarten (01. März bis 30. September) durchzuführen. Bei einer abweichenden Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

2. Bäume mit Höhlen sowie bauliche Anlagen sind vor Rodungsarbeiten bzw. Abbruch- oder Änderungsarbeiten durch eine fachkundige Person auf Tiervorkommen zu überprüfen. Im Falle der Betroffenheit von Tieren ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

3. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Befahren und Ablagern ist der Wetzbach inklusive seiner Uferrandstreifen sowie der zu erhaltende Gehölzbestand auf dem Flurstück 31/1 während der Bauphase auszuzäunen.

4. Während der Bauarbeiten ist eine Ökologische Baubegleitung durchzuführen.

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	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Crataegus laevigata			
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		
Bowle am blühenden Zierstrauchern / Arten alter Bauerngärten			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buddleja davidi	- Sommerflieder	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
		Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Syringa vulgaris	- Flieder
Deutzia scabra	- Zaubernuss	Spiraea bumalda	Sommerspiere
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela florida	-Weigelie
		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		

STADT WETZLAR

Bebauungsplan Nr. 259

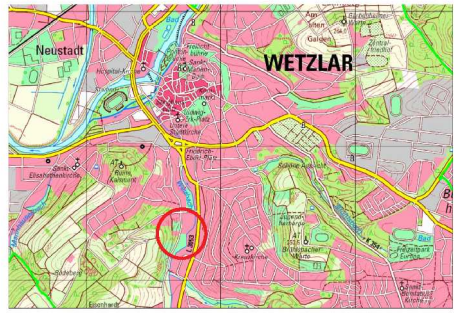
"Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmserstraße, Ludwig-Erk-Straße"
2. Änderung

- Satzungsbeschluss -

Stand: November 2018 — M 1:1000

aufgestellt: Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung - 61 -
geplant/gezeichnet: Strhalla, Hungershausen / Herrlich, Yener

ÜBERSICHTSPLAN
ohne Maßstab, genordet



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV):
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Hessische Bauordnung (HBO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I S. 294)

VERFAHRENSVERMERKE

EINLEITUNGSBESCHLUSS
GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG
AM 17.05.2017

BEKANNTMACHUNG
DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES
AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

SEMLER
BÜRGERMEISTER

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
GEM. § 13a BAUGB WURDE IN DER ZEIT
VOM 22.11.2017 BIS EINSCHLIESSLICH
22.12.2017 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

SEMLER
BÜRGERMEISTER

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
GEM. § 13a BAUGB WURDE IN DER ZEIT
VOM 22.11.2017 BIS EINSCHLIESSLICH
22.12.2017 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

SEMLER
BÜRGERMEISTER

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
GEM. § 13a BAUGB WURDE IN DER ZEIT
VOM 10.07.2018 BIS EINSCHLIESSLICH
20.08.2018 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

SEMLER
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS
GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG
AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

WETZLAR, DEN

SEMLER
BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNGSVERMERK

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG ÜBERENSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

WETZLAR, DEN

SEMLER
BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG

AM

BEARBEITET / GEZEICHNET:

MAGISTRAT
DER
STADT WETZLAR
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

AMTSLEITUNG