



Stadt Wetzlar, Stadtteil Dutenhofen

**Textliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 16
„Am Johannisacker“**

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB

Entwurf

Planstand: 14.03.2019

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Traufhöhe maximal 7,0 m und die Gebäudeoberkante maximal 9,50 m. Bei Gebäuden mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung von maximal 7° beträgt die Gebäudeoberkante maximal 7,0 m; eine Traufhöhe wird nicht festgesetzt.

1.2.2 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die natürliche Geländeoberfläche oder sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung entstehende Geländeoberfläche, am tiefstgelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der Außenwand. Als Traufhöhe gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Als Gebäudeoberkante gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss und bei flach geneigten Dächern der oberste Attikaabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten.

1.3 Höchstmaß der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die maximale Größe der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 800 m².

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig; bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.

1.5 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet haben Garagen einen Abstand von mindestens 3,0 m und überdachte Stellplätze von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, gemessen von der Grundstücksgrenze bis zum Dachüberstand, einzuhalten.

1.5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauGB über 20 m³ Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

1.6.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ sind als artenreiches Grünland zu entwickeln und in extensiver Form zu pflegen. Für die Neuanlage ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden oder das Heumulchsaat-Verfahren (Ausbringung von samenhaltigem, frischem Aufwuchs oder Heu von einer geeigneten Spenderfläche) einzusetzen.

1.6.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ ist eine Streuobstwiese aus bewährten Hochstamm-Obstbäumen anzulegen. Hierzu sind gemäß Symbol in der Planzeichnung hochstämmige Obstbäume in entsprechender Anzahl anzupflanzen. Zu verwenden sind regionaltypische Sorten (bevorzugt Apfel, Birne, Süßkirsche sowie eingestreut auch Walnuss). Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen; Ausfälle sind zu ersetzen. Das umgebende Grünland ist über Selbstbegrünung oder Mahdgutübertragung zu entwickeln und als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren; eine Düngung ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Pkw-Stellplätze, Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. als weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen.

1.8 **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

1.8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 40 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Hiervon sind mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

1.8.2 Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind mindestens fünf Einzelpflanzen einheimischer, standortgerechter Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.8.3 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder regionaltypischer Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** **(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

2.1 **Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 40°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 20° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

2.2 **Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)**

2.2.1 Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

- 2.2.2 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall sowie die Pflanzung von einheimischen Laubhecken. Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die zulässige Höhe von Einfriedungen maximal 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Mauer- und Betonsockel sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

3.3 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.3.1 Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

- 3.3.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

- 3.3.3 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.4 Grundwasser

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen und einer 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.

3.5 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

3.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

- 3.6.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie aus artenschutzrechtlichen Gründen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen des Feldsperlings sowie auf Vorkommen weiterer geschützter Arten oder dauerhafter Brutstätten dieser Arten zu kontrollieren und die Ergebnisse mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 3.6.2 Als Ersatz für die wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Feldsperlings sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plankarte 2 oder 3) mindestens drei geeignete Nistkästen (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, Flugloch 32 mm) spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Brutzeit in Süd- oder Ostexposition anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.6.3 Als Ersatz für durch Störungen wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Steinkauzes sind in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plankarte 1) mindestens drei geeignete Nistkästen (z.B. Schwegler Typ 20A oder 20B) spätestens vor Beginn der auf eine Baufeldräumung folgenden Balzzeit im Januar an Hochstamm-Obstbäumen (vorzugsweise Apfelbäume) anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.6.3 Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mindestens drei geeignete Nistkästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen; die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 3.6.4 Rodungen von Höhlenbäumen sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) von Fledermäusen durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Gegebenenfalls festgestellte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

3.7 Landschaftsschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des Flurstückes 22 (Gemarkung Dutenhofen, Flur 14) und des Flurstückes 140/22 (Gemarkung Dutenhofen, Flur 12) innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 (StAnz. 52/53/1996, S. 4327ff.) sind zu beachten. Maßnahmen, die den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen, insbesondere Eingriffe wie Erdarbeiten, Gehölzentnahme, Errichtung von Bauwerken etc., bedürfen gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

3.8 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	<u>Obstbäume (H., v., 8-10):</u>	
Betula pendula	- Hängebirke	Castanea sativa	- Esskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Fraxinus excelsior	- Esche	Juglans regia	- Walnuss
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Malus domestica	- Apfel
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Mespilus germanica	- Mispel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche	Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Tilia cordata	- Winterlinde	Prunus persica	- Pfirsich
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica	- Speierling

Artenliste 2 (Straßenbäume): mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Alnus X spaethii	- Purpurerle	Prunus padus	- Traubenkirsche
Fraxinus excelsior	- Straßen-Esche	'Schloss Tiefurt'	'Schloss Tiefurt'
'Westhof's Glorie'	'Westhof's Glorie'	Sorbus aria	- Mehlbeere
Fraxinus excelsior	- Esche 'Geessink'	'Magnifica'	'Magnifica'
'Geessink'			

Artenliste 3 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Crataegus laevigata		Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Woll. Schneeball
Malus sylvestris	- Wildapfel	Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus curvisepala	- Weißdorn	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	Lonicera caerulea	
Frangula alnus	- Faulbaum	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Genista tinctoria	- Färberginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball		

Artenliste 4 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera nigra	- Heckenkirsche
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Lonicera caprifolium	- Gartengeißblatt
Calluna vulgaris	- Heidekraut	Lonicera periclymenum	- Waldgeißblatt
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Malus div. spec.	- Zierapfel
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Rosa div. spec.	- Rosen
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.