



STADT WETZLAR

Bebauungsplan Nr. 246 „Am Kalsmunt, 5. Änderung“

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A: Begründung

Teil B:	Textliche Festsetzungen
----------------	--------------------------------

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB,

- beschleunigtes Verfahren -

August 2019

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB)

- 1.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf den höchsten Schnittpunkt natürlich gewachsenes Geländes/Fassade um nicht mehr als 0,50 m (Sockel) überschreiten (§ 9 (3) BauGB).
- 1.2 Die Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante der Geschosdecke über dem Erdgeschoss, 5,50 m nicht übersteigen.

2. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

- 2.1 Stellplätze, Garagenzufahrten, Terrassen und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen. Zulässig sind Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decken.

Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sowie andere Materialien sind nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.

- 2.2 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist zur weiteren Verwendung in unterirdischen Behältern (Zisternen) zu sammeln. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 25 l besitzen.

Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln.

Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Im Übrigen ist die Abwassersatzung der Stadt Wetzlar zu beachten.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 3.1 Entlang der öffentlichen Straßen ist auf den Baugrundstücken zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze mindestens ein Laubbaum, bei Grundstücken mit mehr als 25,00 m Straßenfront und bei Grundstücken mit mehr als 600 m² Fläche, sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Vorhandener Bewuchs ist anzurechnen. Für die im Text geforderten Bepflanzungen sind nur landschaftsgebundene, ortstypische Gehölze, siehe Pflanzlisten, zu verwenden.

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1: Fassadenbegrünung (incl. Begrünung von Carports und Pergolen)

Selbstklimmend:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

Rankend (Kletterhilfen notwendig):

Waldrebe	
Wilder Wein	
Echte Weinrebe	Vitis vinifera

Schlingend (Kletterhilfen notwendig):

Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Schlingknöterich	Polygonum aubertii

Pflanzliste 2: heimische Sträucher

Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Besenginster	Cytisus scoparius
Brombeere	Rubus fruticosus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldrose/Kriechrose	Rosa arvensis
Faulbaum	Frangula alnus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Weinrose	Rosa rubiginosa

Wolliger Schneeball

Viburnum lantana

Qualität: 2 x v., ohne Ballen, 100 – 150 cm hoch

Pflanzliste 3: Bäume

heimische Baumarten:

Feldahorn

Acer campestre

Bergahorn

Acer pseudoplatanus

Spitzahorn

Acer platanoides

Birke

Betula pendula

Buche

Fragus sylvatica

Esche

Fraxinus excelsior

Zitterpappel

Populus tremula

Vogelkirsche

Prunus avium

Traubeneiche

Quercus petraea

Stieleiche

Quercus robur

Winterlinde

Tilia cordata

Sommerlinde

Tilia platyphyllos

Bergulme

Ulmus montana

Obstbäume:

Apfelsorten:

Kaiser Wilhelm

Winterrambour

Jakob Lebel

Schafnase

Weißer Winterkalvill

Brettacher

Ananas-Renette

Winter-Goldparmäne

Birnensorten:

Alexander Lucas

Gute Graue

Clapps Liebling

Schweizer Wasserbirne

Diels Butterbirne

Hofratsbirne

Gellerts Butterbirne

Weißer Winterbirne

Zwetschen/Mirabellen:

Mirabelle von Nancy

Hauszwetsche

Eßlinger Frühzwetsche

Speierling: Sorbus Domestica

Qualität: Hochstamm ab 7 cm Umfang, Stammhöhe 160 – 180 cm

4. Gestaltungssatzung nach § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 4.1 Im Plangebiet sind nur Sattel-, Walm- und Flachdächer und bei versetzten Geschossen versetzte Pultdachformen zulässig.
- 4.2 Drenpel sind mit einer max. Höhe von 0,85 m, gemessen an der Innenseite der Außenwand zwischen Oberkante-Rohdecke und Oberkante-Fußpfette, zulässig.
- 4.3 Dachgauben dürfen höchstens 50 % der Trauflänge des Hausdaches einnehmen. Das Gaubendach muss mind. 0,40 m, in der Senkrechten gemessen, unter dem Dachfirst ansetzen. Auch muss ein Abstand zu Kehle, Grat und Ort von mind. 1,50 m eingehalten werden.
- 4.4 Dachflächenfenster dürfen max. 1,50 m² groß sein.
- 4.5 Anbauten sind so zu errichten, dass sie sich mit der Dachform und Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen.
- 4.6 Entlang der öffentlichen Straßen und Wegen sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Die Gesamthöhe der Sockelmauer darf nicht mehr als 0,30 m, gemessen ab Gehwegoberkante, betragen. Mauerpfeiler sind lediglich an Grundstücksecken sowie als Tür- und Torpfeiler zulässig. Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe, gemessen ab angrenzender Straßenoberkante, sind zulässig.
Alle seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen dürfen max. 1,20 m hoch, gemessen ab Geländeoberkante, gewählt werden.

5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Der Grundstückseigentümer muss gem. § 126 BauGB Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück bei vorheriger Benachrichtigung dulden.
- 5.2 Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.
- Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt. Dabei ist der Grundwasserstand im Bereich der Versickerungsanlagen nachzuweisen.
- Eine Versickerung des Niederschlagswassers von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden kann erlaubnisfrei zugelassen werden, wenn die Versickerung über die bewachsene Bodenzone in einer Versickerungsnulde erfolgt und der Abstand von mindestens 1,50 m zum Grundwasserstand eingehalten wird.
- Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen), wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
- 5.3 Sollte bei Bebauung der Grundstücke Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- 5.4 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, so ist dies unverzüglich hessenArchäologie, Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

6. Allgemeine Hinweise

- 6.1 Bei Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 30° wird mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten empfohlen, eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.
- 6.2 Für Fassaden mit wenigen Fensteröffnungen wird eine Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen empfohlen (Artenauswahl siehe Pflanzliste 1).
- 6.3 Mind. 3/5 der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.
- Der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhandene Baum- und Strauchbewuchs ist zu erhalten, sofern er nicht unzumutbare Nachteile für die Grundstückseigentümer oder deren Nachbarn bewirkt. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die DIN 18.920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar, jeweils aktuelle Fassung, sind zu beachten.