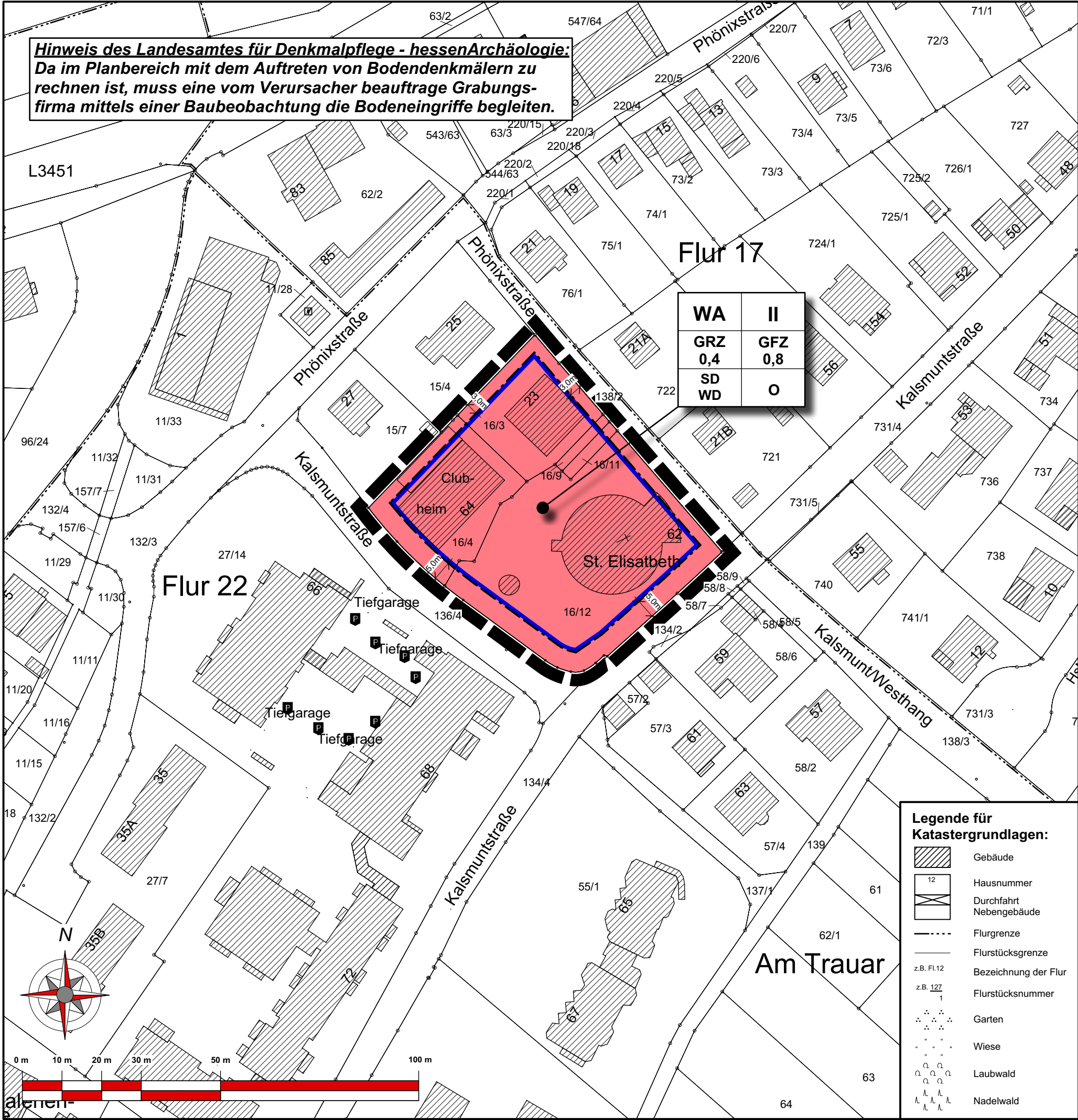




| PLANZEICHEN                                                                     |                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ; § 1 - 11 BauNVO )        |                                                                                        |
| <div><div>WA</div></div>                                                        | Allgemeines Wohngebiet<br>(§ 4 BauNVO)                                                 |
| Maß der baulichen Nutzung<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)              |                                                                                        |
| GRZ                                                                             | Grundflächenzahl                                                                       |
| GFZ                                                                             | Geschossflächenzahl                                                                    |
| II                                                                              | Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)                                                 |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) |                                                                                        |
| <div><div></div></div>                                                          | Offene Bauweise                                                                        |
| <div><div></div></div>                                                          | Baugrenze                                                                              |
| Dachform, Dachneigung<br>(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)                     |                                                                                        |
| SD                                                                              | Satteldach                                                                             |
| WD                                                                              | Walmdach                                                                               |
| SONSTIGE PLANZEICHEN                                                            |                                                                                        |
| <div><div></div></div>                                                          | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung<br>(§ 9 Abs. 7 BauGB) |

| In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                                                         | <b>Art und Maß der baulichen Nutzung<br/>(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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 Geschossdecke über dem Erdgeschoss, 5,50 m nicht übersteigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2.                                                         | <b>Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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 übergrünter 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.                                                         | <b>Grünordnerische Festsetzungen<br/>(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 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                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pflanzliste 1:</b> Fassadenbegrünung (incl. Begrünung von Carports und Pergolen) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Selbstklimmend:                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Efeu                                                                                | Hedera helix                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wilder Wein                                                                         | Parthenocissus tricuspidata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Rankend (Kletterhilfen notwendig):                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Waldrebe                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Wilder Wein                                                                         | Vitis vinifera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Echte Weinrebe                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Schlingend (Kletterhilfen notwendig):                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Jelängerjeleber                                                                     | Lonicera caprifolium                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Wald-Geißblatt                                                                      | Lonicera periclymenum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Schlingknöterich                                                                    | Polygonum aubertii                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Pflanzliste 2:</b> 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Schliehe                                                                            | 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                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Pflanzliste 3:</b> 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:                                                                        | Birnensorten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kaiser Wilhelm                                                                      | Alexander Lucas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Winterrambour                                                                       | Gute Graue                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Jakob Lebel                                                                         | Clapps Liebling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Schafnase                                                                           | Schweizer Wasserbirne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Weißer Winterkalvill                                                                | Diels Butterbirne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Brettacher                                                                          | Hofratsbirne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ananas-Renette                                                                      | Gellerts Butterbirne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Winter-Goldparäne                                                                   | Weißer Winterbirne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zwetschen/Mirabellen:                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Mirabelle von Nancy                                                                 | Speierling:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Hauszweitsche                                                                       | Sorbus Domestica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Edlinger Frühzweitsche                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Qualität: Hochstamm ab 7 cm Umfang, Stammhöhe 160 – 180 cm                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.                                                                                  | <b>Gestaltungssatzung nach § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.1                                                                                 | Im Plangebiet sind nur Sattel-, Walmd- und Flachdächer und bei versetzten Geschossen versetzte Pultdachformen zulässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.2                                                                                 | Drempel 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 Traufänge 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.                                                                                  | <b>Nachrichtliche Übernahmen<br/>(§ 9 Abs. 6 BauGB)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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 Versickerungsmulde 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. Bei der Planung von Versickerungsanlagen ist das derzeit gültige ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Voraussetzung für die Zulassung einer Versickerung ist neben dem ausreichenden Abstand zum Grundwasser, eine ausreichende Bodendurchlässigkeit (kt-Wert). Entsprechende Nachweise sind zu erbringen. |
| 5.3                                                                                 | Sollte bei Bebauung der Grundstücke Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 5.4                                                                                 | Da im Planbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung die Bodeneingriffe begleiten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.  | <b>Allgemeine Hinweise</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 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 Grundstückeigentümer 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6.4 | Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAiBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6.5 | Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:<br>1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung zu schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.o.a., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.<br>2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.<br>3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggematten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.<br>4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.<br>5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.<br>6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.<br>7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrronatiger Standzeit gezielt zu begrünen.<br>8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.<br>Darüber hinaus weist das Dezernat Vorsorgender Bodenschutz des Regierungspräsidiums auf folgende Infoblätter hin:<br>• Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bau ausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)<br>• Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Hauselbauer (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_hae uselbauer_textvorlage_01_180420.pdf) |
| 6.6 | Kampfmittelbelastung/-räumung<br>Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt) weist mit Stellungnahme vom 26.06.2020 auf mögliche Kampfmittelbelastungen im Plangebiet hin (ausführliche Hinweise: vgl. Kap. „Hinweise“ in der Begründung zum Bebauungsplan):<br>„Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. [...]“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.7 | Bergbau<br>Das Dezernat Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Gießen weist mit Stellungnahme vom 02.07.2020 auf folgendes hin:<br>„Das Planungsgebiet liegt in einem erloschenen Bergwerksfeld, in dem Bergbau umgegangen ist. Laut den vorliegenden Unterlagen wurden im Planungsgebiet Arbeiten zur Untersuchung der Eisenerzlagerstätte durchgeführt. Im südlichen Bereich des Flurstücks 16/10 ist in einem historischen Grubenbild ein Schacht verzeichnet. Weitere Schächte befinden sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes. Die ungefähre Lage dieser bergbaulichen Aktivitäten ist in dem angefügten Lageplan-ausschnitt dargestellt. Eine exakte Lagebestimmung der Schächte ist anhand der historischen Dokumente leider nicht möglich. Die Tiefe der Schächte ist hier nicht bekannt. Auch ist nicht bekannt, ob die Schächte ordnungsgemäß verfüllt und verdichtet wurden. Die Lage der Schächte sollte vor einer Bebauungsplanung sondiert werden. Bei Bauausführungen, insbesondere bei Erdarbeiten, ist auf mögliche Veränderungen des natürlichen Untergrundes zu achten.“                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>STADT WETZLAR</b><br><br><b>Bebauungsplan Nr. 246</b><br><i>in Wetzlar</i><br><b>"Am Kalsmunt"</b><br><b>5. Änderung</b><br><b>- Satzung -</b>                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                               |
| Stand:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | M 1 : 1.000                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>ÜBERSICHTSPLAN</b><br>OpenStreetMap, ohne Maßstab, genordet<br>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Baugesetzbuch (BauGB)</b><br>i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020)                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b><br>i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Planzeichenverordnung (PlanzV)</b><br>vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Hessische Bauordnung (HBO)</b><br>vom 28.05.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSS</b><br>GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG<br><br>AM 25.09.2019<br><br>DER MAGISTRAT<br>DER STADT WETZLAR<br><br>DR. VIERTELHAUSEN<br>BÜRGERMEISTER                                                                                                                                                                        | <b>BEKANNTMACHUNG</b><br>GEM. § 2 (1) BAUGB DES AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGS-BESCHLUSSES UND DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG<br><br>AM 25.05.2020<br><br>DER MAGISTRAT<br>DER STADT WETZLAR<br><br>DR. VIERTELHAUSEN<br>BÜRGERMEISTER |
| <b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b><br>SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 13/13a BAUGB IN DER ZEIT<br><br>VOM 29.05.2020 BIS EINSCHLIESSLICH 02.07.2020 DURCHGEFÜHRT<br><br>DER MAGISTRAT<br>DER STADT WETZLAR<br><br>DR. VIERTELHAUSEN<br>BÜRGERMEISTER                                                                                                                               | <b>SATZUNGSBESCHLUSS</b><br>GEM. § 10 BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG<br><br>AM<br><br>DER MAGISTRAT<br>DER STADT WETZLAR<br>WETZLAR, DEN<br><br>DR. VIERTELHAUSEN<br>BÜRGERMEISTER                              |
| <b>AUSFERTIGUNGSVERMERK</b><br>ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.<br><br>DER MAGISTRAT<br>DER STADT WETZLAR<br><br>WETZLAR, DEN<br><br>DR. VIERTELHAUSEN<br>BÜRGERMEISTER |                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>RECHTSKRÄFTIG</b><br>SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG<br><br>AM                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>BEARBEITET / GEZEICHNET</b><br><br><b>MAGISTRAT<br/>DER<br/>STADT WETZLAR</b><br>AMT FÜR STADTENTWICKLUNG<br><br>AMTSLEITUNG                                                                                               |
| <b>Bearbeitung:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Groß &amp; Hausmann</b><br>Umweltplanung und Städtebau<br><br>Bahnhofsweg 22<br>35096 Weimar (Lahn)<br>FON 06426/92078 * FAX 06426/92077<br>http://www.grosshausmann.de<br>info@grosshausmann.de                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                               |