



STADT WETZLAR

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

- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A: Begründung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

Juli 2020

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



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

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017), die Planzeichenverordnung (PlanzVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PFLANZLISTEN

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

Selbstklimmend:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

Rankend (Kletterhilfen notwendig):

Waldrebe	
Wilder Wein	
Echte Weinrebe	Vitis vinifera

Schlingend (Kletterhilfen notwendig):

Jelängerjelierber	Lonicera caprifolium
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Schlingknöterich	Polygonum aubertii

Pflanzliste 2: heimische Sträucher

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

Wolliger Schneeball

Viburnum lantana

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

Pflanzliste 3: Bäume

heimische Baumarten:

Feldahorn

Acer campestre

Bergahorn

Acer pseudoplatanus

Spitzahorn

Acer platanoides

Birke

Betula pendula

Buche

Fragus sylvatica

Esche

Fraxinus excelsior

Zitterpappel

Populus tremula

Vogelkirsche

Prunus avium

Traubeneiche

Quercus petraea

Stieleiche

Quercus robur

Winterlinde

Tilia cordata

Sommerlinde

Tilia platyphyllos

Bergulme

Ulmus montana

Obstbäume:

Apfelsorten:

Kaiser Wilhelm

Winterrambour

Jakob Lebel

Schafnase

Weißer Winterkalvill

Brettacher

Ananas-Renette

Winter-Goldparmäne

Birnensorten:

Alexander Lucas

Gute Graue

Clapps Liebling

Schweizer Wasserbirne

Diels Butterbirne

Hofratsbirne

Gellerts Butterbirne

Weißer Winterbirne

Zwetschen/Mirabellen:

Mirabelle von Nancy

Hauszwetsche

Eßlinger Frühzwetsche

Speierling: Sorbus Domestica

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

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

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

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

5.1 Der Grundstückseigentümer muss gem. § 126 BauGB Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück bei vorheriger Benachrichtigung dulden.

5.2 Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt. Dabei ist der Grundwasserstand im Bereich der Versickerungsanlagen nachzuweisen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden kann erlaubnisfrei zugelassen werden, wenn die Versickerung über die bewachsene Bodenzone in einer 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. Allgemeine Hinweise

6.1 Bei Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 30° wird mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten empfohlen, eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.

6.2 Für Fassaden mit wenigen Fensteröffnungen wird eine Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen empfohlen (Artenauswahl siehe Pflanzliste 1).

- 6.3 Mind. 3/5 der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern.

Der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhandene Baum- und Strauchbewuchs ist zu erhalten, sofern er nicht unzumutbare Nachteile für die Grundstückseigentümer oder deren Nachbarn bewirkt. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

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

- 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 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

- 6.5 Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

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 Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
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.

Darüber hinaus weist das Dezernat *Vorsorgender Bodenschutz* des Regierungspräsidiums auf folgende Infoblätter hin:

- Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)
- Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

6.6 Kampfmittelbelastung/ -räumung

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):

„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

Das Dezernat Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Gießen weist mit Stellungnahme vom 02.07.2020 auf folgendes hin:

„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 diese bergbaulichen Aktivitäten ist in dem angefügten Lageplanausschnitt 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.“

