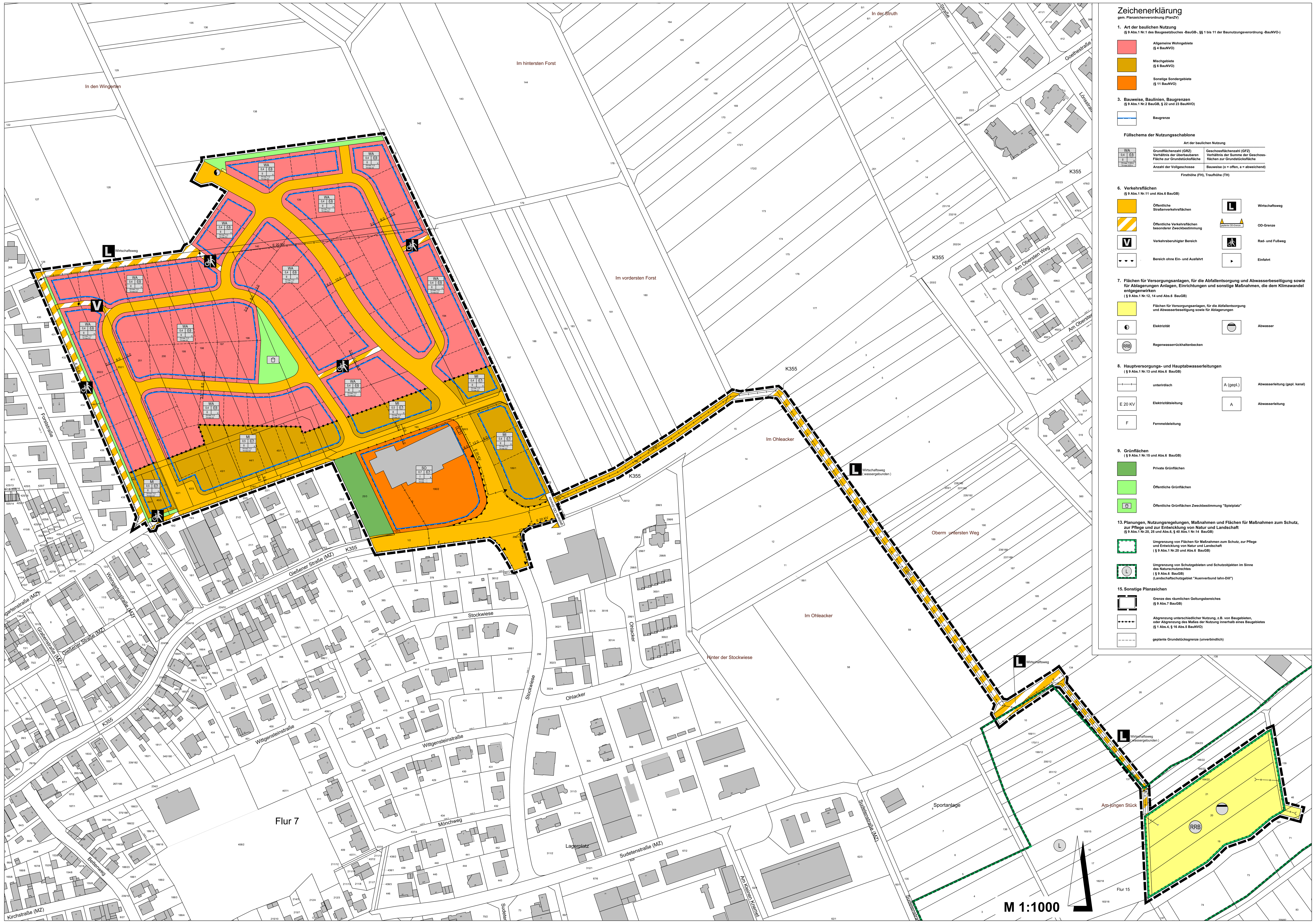


Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise (o = offen, a = abweichend)
Firsthöhe (FH), Traufhöhe (TH)	

(Beispiel: WA | 0,4 | 0,6 | II | o | FH max. 11,00 m | TH max. 8,00 m)

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Wirtschaftsweg
- OD-Grenze (geplante OD-Grenze)
- Rad- und Fußweg
- Einfahrt

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

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität
- Abwasser
- Regenwasserrückhaltenbecken (RRB)

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

- unterirdisch
- E 20 KV Elektrizitätsleitung
- F Fernmeldeleitung
- A (gepl.) Abwasserleitung (gepl. kanal)
- A Abwasserleitung

9. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung "Spielplatz"

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs.6 BauGB) (Landschaftschutzgebiet "Auenverbund lahn-Dill")

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- geplante Grundstücksgrenze (unverbindlich)

1.Textliche Festsetzungen:

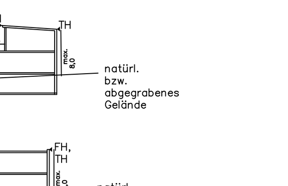
1.1 Berechnung der Traufhöhe TH
gem. § 18 BauNVO

Die Traufhöhe wird umseitig an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes zwischen den Schnittpunkten der natürlichen bzw. der abgegrabenen Geländeoberfläche und der Oberkante der Dachhaut gemessen. Der untere Bezugspunkt bei der Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche und bei Abgrabungen das geplante Gelände. Die Traufhöhe ist an allen Punkten der Fassade einzuhalten. Bei Staffelgeschossen bzw. Flach- oder Pultdächern wird als Traufhöhe die Oberkante des aufgehenden Mauerwerkes bzw. die Oberkante der Brüstung des obersten Vollgeschosses anerkannt, wenn das Staffelgeschoss um mindestens 1,5 m von der aufgehenden Außenwand zurückversetzt ist. Andernfalls gilt die Höhenbegrenzung von 8,0 m für die Oberkante der Dachhaut bzw. die Oberkante des aufgehenden Mauerwerks des Staffelgeschosses (auch für den First des Pultdaches).

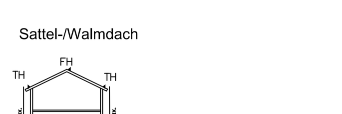
1.2 Berechnung der Firsthöhe FH
gem. § 18 BauNVO

Die Firsthöhe wird talseitig an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes zwischen den Schnittpunkten der natürlichen bzw. abgegrabenen Geländeoberfläche und der Oberkante des Firstes bzw. der Attika gemessen. Der untere Bezugspunkt bei der Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche und bei Abgrabungen das geplante Gelände.

Flach-/Pultdach



Sattel-/Walmdach



1.3 Berechnung des Kellergeschosses
gem. § 18 BauNVO

Als Bezugspunkt für die Berechnung des Kellergeschosses als Vollgeschoss / Nichtvollgeschoss wird die natürliche Geländeoberfläche festgesetzt. Bei Abgrabungen ist die sichtbare Wandfläche heranzuziehen.

1.4 Dach-/ Staffelgeschoss im WA
gem. § 18 BauNVO

Im WA ist bei zweigeschossigen Wohngebäuden die Errichtung eines zusätzlichen Dach- bzw. Staffelgeschosses als Nichtvollgeschoss unzulässig, wenn diese im Sinne des § 2 Abs. 4 Hess. Bauordnung als Aufenthaltsräume genutzt werden können. Dachböden mit lichter Raumhöhe unter 2,3 m sind zulässig.

1.5 Garagen und Carports
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Carports haben mit der Zufahrt einen Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.6 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

1.7 Nutzungsbeschränkungen im Wohngebiet
gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gastronomie sowie Tankstellen sind im Wohngebiet unzulässig.

1.8 Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet
gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die gem. § 6 Abs 2 Nr. 8 BauNVO allgemein sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet unzulässig.
Einzelhandel ist im Mischgebiet ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsfläche max. 400 m² beträgt und ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente umfasst.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

1.9 Sondergebiet 'Einzelhandel'
gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

Zulässig ist eine Verkaufsfläche für Lebensmittel, Drogerie und Haushaltswaren von max. 950 m² und für Getränke von max. 350 m², zentrenrelevante Randsortimente sind auf einer Fläche von max. 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens des Lebensmittel- und Getränkemarktes ist gutachterlich nachzuweisen, dass die Grenzwerte der TA Lärm sowohl tags als auch nachts an der Nachbarbebauung eingehalten werden.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Grundstücksgröße des Sondergebietes beträgt mind. 7.000 m².

gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten ist im Sondergebiet abweichend von den Regelungen in § 19 Abs. 4, S. 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Gem. § 22 BauNVO. Abweichende Bauweise: Gebäude über 50 m zulässig. Die Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen sind einzuhalten.

1.10 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Extensive Grünlandnutzung, Entwicklung eines 10,00 m breiten Ufersaumes mit Standortgerechten Gehölzen, naturnahe Gestaltung eines großen Regenrückhaltebeckens mit Dauereinstaufläche zur Entwicklung eines Amphibienbiotopes.

2. Grünordnerische Festsetzungen:

2.1 Oberflächenbefestigung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze, Zufahrten, Terrassen und Wege sind wasserdurchlässig zu gestalten. Vollversiegelte Oberflächen sind im WA und im MI unzulässig, wenn das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und dort versickert wird.

2.2 Grundstücksbepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bezogen auf die zulässige Grundfläche (GRZ 2), sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Je Grundstück ist ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste (Aufzählung nicht abschließend) oder Hochstammobstbaum zu pflanzen.
Im Sondergebiet ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

2.3 Niederschlagswasser
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Regenwasser ist im WA und im MI in Zisternen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisterne beträgt in den Wohngebieten mind. 25 l/m² der projizierten Dachfläche und in den Mischgebieten mind. 15 l/m² der projizierten Dachfläche. Das im SO anfallende Regenwasser ist innerhalb des Gebietes in einem Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 50 m³ vor Einleitung in den Mischwasserkanal rückzuhalten.

2.4 Hangbefestigungen
gem. § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Hangbefestigungen wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände, Findlingsmauern für Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind auf max. 1,2 m zu begrenzen. Geländeveränderungen ohne Einsatz von Mauern sind durch flach geneigte Böschungen im Neigungsverhältnis von max. 1:1,5 zum verbleibenden Urgelände anzugleichen. Die erforderlichen Grenzabstände gem. Hess. Bauordnung sind einzuhalten. Zu öffentlichen Flächen wie Verkehrs- oder Grünflächen sind Aufschüttungen auf 1,0 m zu begrenzen.

2.5 Zuordnung / Naturschutzrechtlicher Ausgleich
gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Kompensation über die Aufwertung des Biotopwertes auf der für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Feldlerche und das Rebhuhn vorgesehenen Flächen in der Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, Flurstücke 237, 238,239,240 und 256 (teilweise) im Zuge der hier vorgesehenen vorlaufend funktionsfähig herzustellenden Maßnahmen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über vertragliche Regelungen sowie die Eintragung von Baulasten.
- Das verbleibende Kompensationsdefizit von 702.491 Biotopwertpunkten wird über das Ökokonto der Stadt Wetzlar durch Zuordnung zur Maßnahme „Entwicklung von Auwald, Grünland und Feuchtlebensräumen in der Lahnaue in Garbenheim" ausgeglichen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
gem. § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Dachgestaltung

Die Dachdeckung ist in rot, grau, anthrazit oder braun zu halten. Dachbegrünung, Photovoltaik und Solaranlagen sind zulässig. Glacierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

Dachgauben sind in einem Abstand von mind. 0,4 m vom First sowie von mind. 1,5 m vom Giebel auszuführen. Die Länge der Gauben darf insgesamt max. die Hälfte der Fassadenlänge betragen.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im WA bis zu einer Höhe von 1,5 m und im MI bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
Bei Doppelhäusern ist auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein seitlicher Sichtschutz bis zu einer Höhe von max. 2,3 m über Oberkante Rohfußboden und bis zu einer Länge von max. 5,0 m zulässig.

4. Pflanzliste:

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus colurna - Hasel
Cornus mas - Kornelkirsche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus pyraster - Wildbirne
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere
Magnolia div. spec. - Magnolie
Malus div. spec. - Zierapfel
sowie gleichwertige Arten und Hochstammobstbäume

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen:

5.1 Grundwasser

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

5.2 Niederschlagswasser

Gemäß Hessisches Wassergesetz (HWG) soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers unkritischer Herkunft (beschichtete Dachprofile, Dachpfannen, natürlicher oder künstlicher Schiefer, Gründächer) über die belebte, bewachsene Bodenzone, ggf. über Mulden (Retentionsflächen) ist erlaubnisfrei, wenn ein Abstand von mind. 1,50 m zum Grundwasserstand eingehalten wird.

Für die Versickerung von Oberflächenwasser kritischer Herkunft (gewerblich oder industriell genutzte Flächen) sowie für eine konzentrierte Versickerung von Oberflächenwasser über Versickerungsanlagen (Rigolen, Sickerschächte, Sickergräben) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

5.3 Bodendenkmäler

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes ist im Bereich der Erschließungstrassen baubegleitend nach den Vorgaben eines vor Ort befindlichen Archäologen der Mutterboden abzuschieben und die Fläche auf das Vorhandensein von archäologischen Befunden zu untersuchen. Erweiterungen des Untersuchungsraums können dabei notwendig werden, sollte eine entsprechende Befundstreuung dies nahelegen. Andererseits werden die Maßnahmen eingestellt, wenn keine Nachweise von Bodendenkmälern erbracht werden. Werden unabhängig davon bei nachfolgenden Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so sind diese gem. Hess. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

5.4 Kampfmittel

Das Plangebiet wurde auf Kampfmittel hin untersucht. Die Kampfmittelräumarbeiten wurden nach dem Stand der Technik durchgeführt. Die untersuchten Bereiche (s. Begründung zum Bebauungsplan) wurden freigegeben. Es ist dennoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich Kampfmittel aus Besonderheiten, die mit dem Magnetfeld zusammenhängen, einer Detektion entziehen. Dies ist zwar äußerst selten der Fall; gleichwohl sind alle Bauarbeiten mit der notwendigen Vorsicht durchzuführen. Bei Auffinden unbekannter, insbesondere kampfmittelverdächtiger Gegenstände ist der zuständige Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

5.5 Artenschutz

Ein Freistellen des Baufeldes durch Entfernen/Roden von Gehölzen ist nur außerhalb der Brut-und Setzzeit im Zeitraum 01.Oktober bis 28. Februar zulässig.

Auf folgende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung beruhend auf dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird hingewiesen:

V1 Umwelt-Baubegleitung
Die Erschließungsarbeiten sind unter einer Umwelt-Baubegleitung durchzuführen, um mögliche Feldhamster-Vorkommen baubegleitend zu überprüfen. Sollte ein solches Vorkommen angezeigt sein, ist ein Baustopp vorzunehmen bis die Umsiedlung der Tiere auf geeignete Flächen erfolgt ist.

V2* Baumhöhlenkontrolle
Die Baumhöhlen der Baumreihe auf Flst. 191 ist vor Fällung durch einen fachkundigen Biologen / Ökologen auf die Anwesenheit von Fledermäusen oder anderen schutzwürdigen Tieren hin zu inspizieren. Ggf. gefundene Einzeltiere sind zu bergen und an geeignetem Standort auszusetzen (z.B. Nistkasten). Inspektion und Fällung sind bei frostfreiem Wetter durchzuführen.

V3 Baufeldräumung
Vorbereitung und Räumung des Baufeldes außerhalb der Brutsaison, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Es ist sicherzustellen, dass das Abschieben des Oberbodens vor der Revierbesetzung der Feldlerche (also bereits Anfang März) abgeschlossen ist und die Flächen anschließend für eine Besiedlung nicht mehr attraktiv sind, d.h. kein Bewuchs aufkommt.

V4 Fäll- und Rodungsmaßnahmen
Sämtliche Fäll- und Rodungsmaßnahmen erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

* Mittels Genehmigung der Planreife gem. § 33 (1) Bau GB wurde das Sondergebiet bereits umgesetzt. Das Flst. 191 ist aufgegangen im Flst. 190/2. Die Maßnahme wurde umgesetzt und wird hier nur noch nachrichtlich aufgeführt.

5.6 Bodenschutz

Lager- und Baustelleneinrichtungsflächen werden nach Abschluss der Bauarbeiten rekultiviert (Herstellung des ursprünglichen Zustandes).

Zwischengelagerter Boden in temporären Bodenmieten wird während der Lagerdauer abgedeckt oder zwischenbegrünt. Oberboden und Unterboden sind beim Bodenabtrag und Wiedereinbau zu trennen; keine Lagerung oder Einmischung von Fremdmaterialien und Bauabfällen auf den Bodendepots; lockere Schüttung der Bodendepots, Aufschütten nur in trockenem Zustand.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet sowie der Realisierung des geplanten Regenrückhaltebeckens ist eine Bodenkundliche Baubegleitung durch ein sachverständiges Ingenieurbüro erforderlich.
Auf folgende Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aus dem Umweltbericht wird hingewiesen:

VB 1 Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden
Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Die Umlagerungseignung von Böden richtet sich insbesondere nach den Vorgaben des Abschnitts 7.2 der DIN 19731. Es ist auf einen schichtweisen Ausbau (und späteren Einbau) von Bodenmaterial zu achten. Oberboden ist getrennt von Unterboden auszubauen und zu verwerten, wobei Aushub und Lagerung gesondert nach Humusgehalt, Feinbodenarten und Steingehalt erfolgen soll.
Um die Verdichtung durch Auflast zu begrenzen, ist die Mietenhöhe des humosen Oberbodenmaterials auf höchstens 2 m zu begrenzen (DIN 19731). Die Bodenmieten sind zu profilieren und zu glätten und dürfen nicht verdichtet werden (keine Befahrung der Bodenmiete).

VB 2 Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte
Die Umlagerungseignung (Mindestfestigkeit) von Böden richtet sich nach dem Feuchtezustand. Es ist darauf zu achten, dass kein nasses Bodenmaterial umgelagert wird. Böden mit weicher bis breiiger Konsistenz - stark feuchte (Wasseraustritt beim Klopfen auf den Bohrstock) bis nasse (Boden zerfließt) Böden - dürfen nicht ausgebaut und umgelagert werden (siehe DIN 19731). Fühlt sich eine frisch freigelegte Bodenoberfläche feucht an, enthält aber kein freies Wasser, ist der Boden ausreichend abgetrocknet und kann umgelagert werden. In Zweifelsfällen ist mit der Baubegleitung Rücksprache zu halten.

VB 3 Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase
Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt - z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe - oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.

VB 4 Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase
Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.
Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Besonders im Bereich der Ackerfläche ist größte Sorgfalt auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen zu legen. Bei den Baumaßnahmen ist in diesem Areal strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.

VB 5 Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung)
Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Baueinrichtungsfläche), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden (siehe VB 1).

VB 6 Vermeidung von Erosionsschäden
Es sind sowohl Onsite- als auch Offsite-Schäden zu vermeiden. Daher sind während der Bauphase freiliegende Rohbodenflächen vor Starkregenereignissen abzudecken. Um Bodenerosion nach Abschluss der Arbeiten effektiv vorzubeugen, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung >4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wiederzubegrünen. Selbstbegrünung aus bodenbürtigem Samenmaterial ist nur bei ebenen Flächen zu befürworten.

STADT WETZLAR

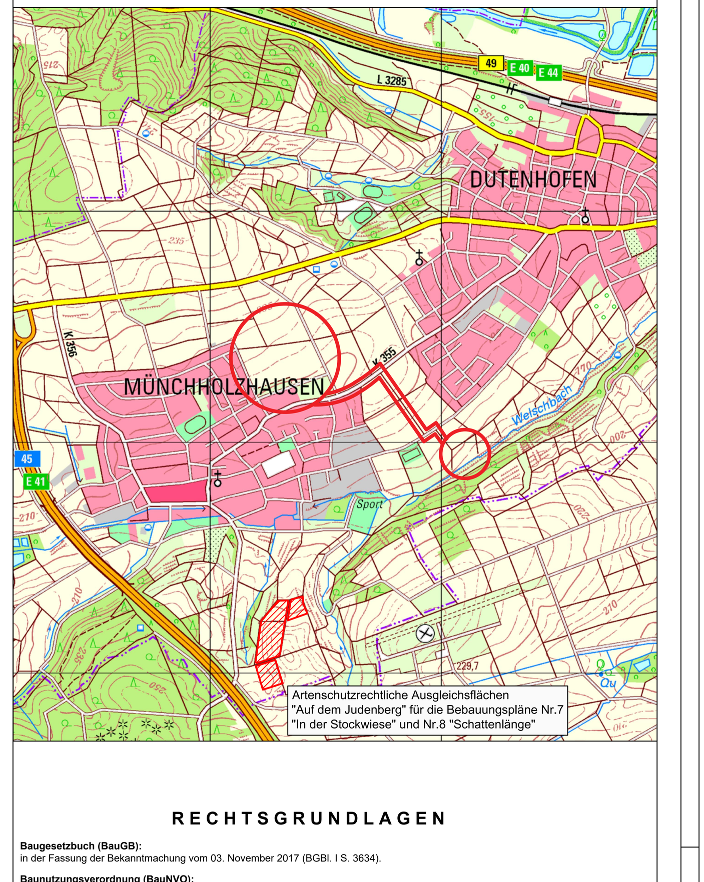
Bebauungsplan Nr. 8
in Münchholzhausen
"Schattenlänge"

- Satzungsbeschluss -

Stand: Januar 2021 M 1:1000

aufgestellt: Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung - 61 -
geplant/gezeichnet:Wunderlich/Yener

ÜBERSICHTSPLAN
ohne Maßstab, genordet



RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

Hessische Bauordnung (HBO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GBVl. 2018 S.198)

VERFAHRENSVERMERKE

BEKANNTMACHUNG DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 30.01.2014 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN .... DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** GEM. § 3 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT VOM 07.02.2014 BIS EINSCHLIESSLICH 21.02.2014 DURCHGEFÜHRT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN .... DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT VOM 27.01.2014 BIS EINSCHLIESSLICH 28.02.2014 DURCHGEFÜHRT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN .... DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	**AUFSTELLUNGS-/ENTWURFSBESCHLUSS** GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 31.08.2017 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN .... DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB AM 25.09.2017 **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG** GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) WURDE IN DER ZEIT VOM 04.10.2017 BIS EINSCHLIESSLICH 07.11.2017 DURCHGEFÜHRT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN .... DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	**BEKANNTMACHUNG** DER 2. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB I. V. M. § 4a (3) BAUGB AM 12.11.2020 **2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG** GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2), JEWEILS I. V. M. § 4a (3) BAUGB WURDE IN DER ZEIT VOM 20.11.2020 BIS EINSCHLIESSLICH 23.12.2020 DURCHGEFÜHRT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN .... DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN .... DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	**AUSFERTIGUNGSVERMERK** 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. DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN .... DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM	BEARBEITET / GEZEICHNET: MAGISTRAT DER STADT WETZLAR AMT FÜR STADTENTWICKLUNG .... AMTSLEITUNG