

**PLANZEICHEN**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

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

o Offene Bauweise  
Baugrenze

Dachform, Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

SD Satteldach  
WD Walmdach

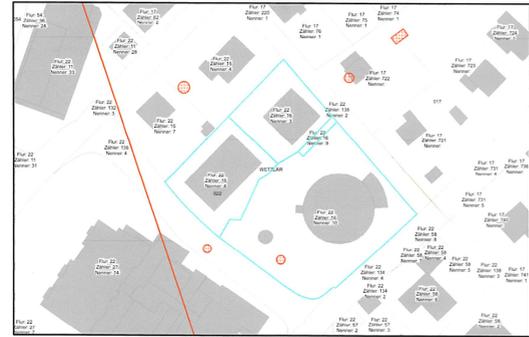
**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauNVO)**
    - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf den höchsten Schnittpunkt natürlich gewachsenen Gelände um nicht mehr als 0,50 m (Sockel) überschreiten (§ 9 (3) BauGB).
    - Die Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante der Geschossdecke über dem Erdgeschoss, 5,50 m nicht übersteigen.
  - Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
    - 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.
    - Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist zur weiteren Verwendung in unterirdischen Behältern (Zisternen) zu sammeln. Die Zisternen müssen je m<sup>2</sup> übergrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 25 l besitzen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechtlicher Projektion zu ermitteln. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Im Übrigen ist die Abwassersatzung der Stadt Wetzlar zu beachten.
  - Gründordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
    - 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 m<sup>2</sup> 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):  
Jelängerjelleber Lonicera caprifolium  
Weiß-Geißblatt Lonicera perlymenum  
Schlingknöterich Polygonum aubertii
- Pflanzliste 2:** heimische Sträucher  
Bibernelrose 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 Eonymus europaea  
Rote Heckenkirsche Lonicera xylosteum  
Roter Harttriegel Cornus sanguinea  
Salweide Salix caprea  
Slehe 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 Fraxus 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 Leibel  
Schafnase  
Weißer Winterkalvill  
Brettacher  
Ananas-Renette  
Winter-Goldparmane  
Zwetschen/Mirabellen:  
Mirabelle von Nancy  
Hauszweitsche  
Eßlinger Frühzweitsche  
Birnensorten:  
Alexander Lucas  
Gute Graue  
Clapps Liebling  
Schweizer Wasserbirne  
Diels Butterbirne  
Hofratsbirne  
Gellerts Butterbirne  
Weiße Winterbirne  
Speierling:  
Sorbus Domestica
- Qualität: Hochstamm ab 7 cm Umfang, Stammhöhe 160 – 180 cm
- Gestaltungssatzung nach § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
    - Im Plangebiet sind nur Sattel-, Walmdach und bei versetzten Geschossen versetzte Puttdachformen zulässig.
    - Drempel sind mit einer max. Höhe von 0,85 m, gemessen an der Innenseite der Außenwand zwischen Oberkante-Rohdecke und Oberkante-Fußpfette, zulässig.
    - Dachgauben dürfen höchstens 50 % der Traufhöhe des Hausdaches einnehmen. Das Gaubendach muss mind. 0,40 m, in der Senkrechten gemessen, unter dem Dachfirst ansetzen. Auch muss ein Abstand zu Kante, Grat und Ort von mind. 1,50 m eingehalten werden.
    - Dachflächenfenster dürfen max. 1,50 m<sup>2</sup> groß sein.
    - Anbauten sind so zu errichten, dass sie sich mit der Dachform und Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen.
    - Entlang der öffentlichen Straßen und Wege 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.
  - Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
    - 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.
    - 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-DWK-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.
    - Sollte bei Bebauung der Grundstücke Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
    - Da im Planbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung die Bodeneingriffe begleiten.

- Allgemeine Hinweise**
  - Bei Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 30° wird mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten empfohlen, eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.
  - Für Fassaden mit wenigen Fensteröffnungen wird eine Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen empfohlen (Artenauswahl siehe Pflanzliste 1).
  - 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.
  - 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.
  - Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:  
1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und 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 zu 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/hmue/hmukv\\_boschu-bauen\\_bau\\_ausfuehrende\\_textvorlage\\_02\\_180420\\_inkl-anhang.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmue/hmukv_boschu-bauen_bau_ausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf))  
• Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Hauslebauer ([https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmue/hmukv\\_boschu-bauen\\_hae\\_uslebauer\\_textvorlage\\_01\\_180420.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmue/hmukv_boschu-bauen_hae_uslebauer_textvorlage_01_180420.pdf))
  - 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 Kriegsflugbilder 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. [...]“
  - 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 Eisenerzlagstätte 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 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.“



**STADT WETZLAR**

**Bebauungsplan Nr. 246**  
in Wetzlar  
"Am Kalsmunt"  
5. Änderung  
- Satzung -

Stand: M 1 : 1.000



**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017

**Planzeihenverordnung (PlanZV)**  
vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017

**Hessische Bauordnung (HBO)**  
vom 28.05.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020

**VERFAHRENSVERMERKE**

<b>AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSS</b> GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN VERSAMMLUNG AM 25.09.2019 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	<b>BEKANNTMACHUNG</b> GEM. § 2 (1) BAUGB DES AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSSES UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG AM 20.05.2020 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 13/13a BAUGB IN DER ZEIT VOM 02.07.2020 BIS EINSCHLIESSLICH 02.09.2020 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> GEM. § 10 BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN VERSAMMLUNG AM 02.09.2020 WETZLAR, DEN 22.10.2020 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK</b> ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT DES GEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND. DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 22.10.2020 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	
<b>RECHTSKRÄFTIG</b> SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 24.11.2020	<b>BEARBEITET / GEZEICHNET</b> MAGISTRAT DER STADT WETZLAR AMT FÜR STADTENTWICKLUNG AMTSLEITUNG

**Bearbeitung:**

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22  
35098 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 • FAX 06426/92077  
http://www.grosshausmann.de  
info@grosshausmann.de