



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 1.2.2. Mischgebiete (§ 8 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone

WA	0,4	0,8	1,2
0,4	0,8	1,2	1,6

 Art der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
 Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
 Anzahl der Vollgeschosse Bauweise
 Dachform
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
 - Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
 - unterirdisch
- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
 - 9. Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Spielfeld
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.10 BauGB)
 - 10.1. Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)
 - 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
 - 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
- Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (§ 1 Abs.4, § 10 Abs.5 BauNVO)
- A-A Altablagung
- A-S Altstandort

Textliche Festsetzungen

- Teil A
- Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB i. V. m. §§ 18 bis 19 BauNVO)
 - In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten je Gartengrundstück der Bau einer Gartenhütte mit einem max. Volumen von 30 m³ zulässig.
 - Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)
Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen, die lediglich das Grundstück unterbauen, die festgesetzte Grundflächenzahl von maximal bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass auf den unbebauten Bereichen der Tiefgaragen eine Begrünung und Bepflanzung erfolgt. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird hierbei zur Tiefgaragenfläche gerechnet.
 - Innerhalb der vom amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet überlagerten Fläche des Allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Oberflächenbefestigung: Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist außerhalb der mit einer Tiefgarage unterbauten Bereiche, mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen der Stellplätze nur in wasserundurchlässiger Art und Weise zulässig (Rasenkammersteine, wasserbedingene Decke, Fugen- oder Porenpflaster). Vollversiegelte Flächen sind zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und dort versickert wird.
 - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnahe Uferbereiche - Gewässerrandstreifen“ sind während der Bauarbeiten z. B. mit einem Bauzaun vor Ablagerung und Befahrung zu schützen. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Gehölze sind naturschutzgerecht zu pflegen und das Schnittgut ist zu verwerten. Die Errichtung baulicher Anlagen aller Art ist innerhalb dieser Zone nicht erlaubt.
 - Pflichtverpflichtung
Die Gehölze auf den Flurstücken 31/1 und teilweise angrenzend 38/4 sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Hierbei ist eine fachgerechte Entnahme bzw. ein auf Stock setzen zulässig.
 - Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
In der zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche ist stadtbildprägender Gehölzbestand zu erhalten und durch fachgerechte gärtnerische Pflege im Sinne einer öffentlichen Parkanlage zu entwickeln. Diese Festsetzung bleibt unberührt von der Neuanlage eines Geh- und Radweges entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.2.
 - Öffentliche Grünflächen
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Spielplatz ist ein 3 Meter breiter Fuß-, Rad- und Wanderweg als vollversiegelte Gehwegfläche zulässig. Der 3,0 m breite Geh- und Radweg ist außerhalb der Verbindungsflächen nach § 21 Abs. 4 BNatSchG und außerhalb der gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG anzulegen.
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
 - Abfall- und Wertstoffbehälter (881 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen mit einer Einhausung oder Eingrünung abzuschirmen.

Teil C

- Kennzeichnungen und Hinweise
 - Zur Verwertung von Niederschlagswasser
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne eine Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen (§ 55 Abs. 2 WHG).
Bei der geplanten Verwertung von Niederschlagswasser ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten und die Versickerungsanlagen entsprechend zu bemessen.
Das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser ist aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig. Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist daher zu beachten, dass ein ausreichender Sickertraum von mindestens 1,5 m in der ungesättigten Bodenzone sichergestellt wird. Die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und die Mächtigkeit des Sickertraumes sind nachzuweisen.
Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Wasserhaushaltsgesetz dar und bedarf einer Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz.
 - Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDschG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDschG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
 - Grundwasserschutz
Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisrauschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.
 - Überschwemmungsgebiet
Im Überschwemmungsgebiet des Wetzsbaches ist die Errichtung baulicher Anlagen gem. § 78 Abs. 4 WHG unzulässig. In Einzelfall ist mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzuklären, ob eine Ausnahmeerlaubnis gemäß § 78 Abs. 5 WHG erteilt werden kann. Insbesondere die in der öffentlichen Parkanlage festgesetzten Spielplätze sowie der Gehweg sollen genehmigt werden, soweit keine wesentlichen, den Hochwasserschutz gefährdenden Geländeveränderungen vorgenommen werden.

3.5 Altflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich zwei Altflächen. Die Altablagung ist mit A-A, der Altstandort ist mit A-S gekennzeichnet.

Aushubarbeiten im Bereich der Altablagung auf dem Flurstück 38/4 und des Altstandorts auf den Flurstücken 12/1 und 12/2 der Flur 19 sind durch einen unabhängigen, qualifizierten Sachverständigen zu begleiten. Werden hierbei Auffälligkeiten, die auf Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen hin deuten festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen Dez. 41.4 und das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Aushubarbeiten sind zu dokumentieren und ein Abschlussbericht ist beim Regierungspräsidium Gießen Dez. 41.4 und dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar nach Abschluss der Erdarbeiten, auch wenn keine Auffälligkeiten festgestellt werden, vorzulegen. In dem Bericht sind zusätzlich alle Maßnahmen zu dokumentieren, mit denen eine uneingeschränkte Nutzung im Sinne der Bauleitplanung ermöglicht wird (z.B. Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit unbelastetem Bodenmaterial im Bereich ehemals versiegelter Flächen auf der Altablagung).

Zur Vorbereitung einer Bebauung wird empfohlen, den zukünftigen Baugrund bereits vor bzw. im Rahmen des Abbruchs der vorhandenen Gebäude umwelttechnisch näher auf mögliche Schadstoffbelastungen zu untersuchen. Die Ergebnisse sollten den Bauantragsunterlagen beigefügt werden. Hierdurch können zusätzlich erforderliche Maßnahmen frühzeitig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt und mögliche Verzögerungen im späteren Bauablauf vermieden werden.

3.6 Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet liegt nach Angaben des Kampfmittelräumdienstes innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sonderung auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelmaßnahmen erforderlich. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten, Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 m erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Hinsichtlich der Tiefenlage möglicher Kampfmittel muss hierbei berücksichtigt werden, dass in Teilbereichen des Geltungsbereiches der 2. Änderung nach 1945 Bodenunlagerungen und Auffüllungen vorgenommen wurden.

3.7 Regenwassernutzungsanlagen

Aufgrund der Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 (TrinkwV) sind Regenwassernutzungsanlagen, die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nummer 2 installiert werden, der Abteilung Gesundheit anzuzeigen. Auf die Vorschriften zur Errichtung von Regenwassernutzungsanlagen (DIN 1989-1, DVGW W 555) wird hingewiesen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Schutze des Trinkwassers, wie die DIN 1717 und 1988-100, sind zu beachten.

3.8 Erhalt und Neuanlage von Gehölzen

Das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, sowie von Tieren bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde. Dies gilt nicht für künstlich vermehrte Pflanzen, wenn sie ihren Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn eine Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen oder Arten der Mitgliedstaaten nicht auszuschließen ist (§ 40 Abs. 1 BNatSchG). Daher ist bei Bepflanzungen auf die Verwendung von einheimischen Arten, standortgerechter Laubgehölze zu achten. Dies gilt insbesondere für Pflanzungen entlang des Wetzsbaches. Für die Anlage extensiv genutzter Grünflächen ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

3.9 Artenenschutz

- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von europäischen Vogelarten (01. März bis 30. September) durchzuführen. Bei einer abweichenden Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.
- Bäume mit Höhlen sowie bauliche Anlagen sind vor Rodungsarbeiten bzw. Abbruch- oder Änderungsarbeiten durch eine fachkundige Person auf Tierverkommen zu überprüfen. Im Falle der Betroffenheit von Tieren ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Befahren und Ablagern ist der Wetzsbach inklusive seiner Uferlandstreifen sowie der zu erhaltende Gehölzbestand auf dem Flurstück 31/1 während der Bauphase auszuzäunen.
- Während der Bauarbeiten ist eine Ökologische Baubegleitung durchzuführen.

4. Begrünung der Grünflächen und Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlungen

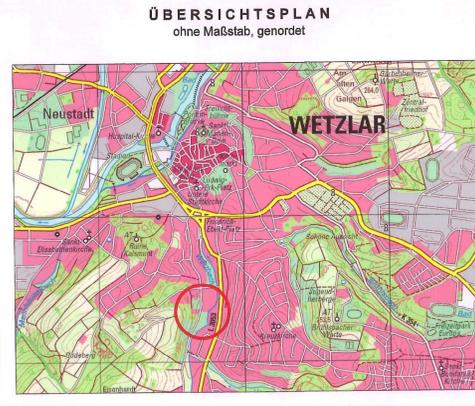
Artenliste 1 (Bäume):	Artenliste 2 (Sträucher):	Artenliste 3 (Kletterpflanzen):
<ul style="list-style-type: none"> Aesculus hippocastanum Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Crataegus "Paul Sorlet" Juglans regia Malus div. spec. 	<ul style="list-style-type: none"> Roter Hartriegel Hassel Weißdorn Heckenkiekröche 	<ul style="list-style-type: none"> Wildkirsche Zierkirsche, -pflaume Silberhain Traubenkirsche Winterlinde Sommerlinde Mehlbeere Eberesche
<ul style="list-style-type: none"> Comus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus laevigata Lonicera xylosteum Sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Baumgärten 	<ul style="list-style-type: none"> Rosa canina Sabotus nigra Viburnum lantana 	<ul style="list-style-type: none"> Hunderose Schwarzer Holunder Wolliger Schneeball
<ul style="list-style-type: none"> Comus mas Buxus sempervirens Deutzia mollis Hydrangea macrophylla 	<ul style="list-style-type: none"> Kornelkirsche Sommerflieder Buchsbaum Zaubernuss Hortensie 	<ul style="list-style-type: none"> Mespilus germanica Philadelphus coronarius Ribes sanguineum Syringa vulgaris Spiraea bumalda Weigelia florida Rosa div. spec.
<ul style="list-style-type: none"> Clematis div. spec. Hedera helix Lonicera periclymenum Lonicera caprifolium 	<ul style="list-style-type: none"> Clematis Waldrebe Wald-Gelbblatt Gelbblatt 	<ul style="list-style-type: none"> Parthenocissus spec. Vitis vinifera Wald-Geißblatt Vitis rotundifolia Waldrebe Blauragen, Glyzine

STADT WETZLAR

Bebauungsplan Nr. 259
 "Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmsersstraße, Ludwig-Erk-Straße"
 2. Änderung
 - Satzungsbeschluss -

Stand: November 2018 M 1:1000

aufgestellt: Magistrat der Stadt Wetzlar
 Amt für Stadtentwicklung - 61 -
 geplant/gezeichnet: Struhalla, Hungershausen / Herrlich, Yener



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB):
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 2034).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO):
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 Planzonenverordnung (PlanzV):
 vom 18. Dezember 1960 (BGBl. 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 2016 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. I S. 294).

VERFAHENSVERMERKE

EINLEITUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 (1) BAUG DURCH DIE STADTVERORDNUNGSVERFAHRENSMÄSSIG AM 17.05.2017	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 13a BAUG WURDE IN DER ZEIT VOM 22.11.2017 BIS EINSCHLIESSLICH 22.12.2017 DURCHFÜHRT
BEKANNTMACHUNG DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEIMLER BÜRGERMEISTER	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 13a BAUG WURDE IN DER ZEIT VOM 22.11.2017 BIS EINSCHLIESSLICH 22.12.2017 DURCHFÜHRT
ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 13a BAUG WURDE IN DER ZEIT VOM 10.07.2018 BIS EINSCHLIESSLICH 20.08.2018 DURCHFÜHRT	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 13a BAUG WURDE IN DER ZEIT VOM 22.11.2017 BIS EINSCHLIESSLICH 22.12.2017 DURCHFÜHRT
ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 13a BAUG WURDE IN DER ZEIT VOM 19.07.2018 BIS EINSCHLIESSLICH 20.08.2018 DURCHFÜHRT	SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 (1) BAUG DURCH DIE STADTVERORDNUNGSVERFAHRENSMÄSSIG AM 13.12.2018
AUSFERTIGUNGSVERMERK ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGÄNZENDEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNUNGSVERFAHRENSMÄSSIG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND. DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 18. Dez. 2018 SEIMLER BÜRGERMEISTER	BEARBEITET / GEZEICHNET: MAGISTRAT DER STADT WETZLAR AMT FÜR STADTENTWICKLUNG AMTSLEITUNG
RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 28. Dez. 2018	