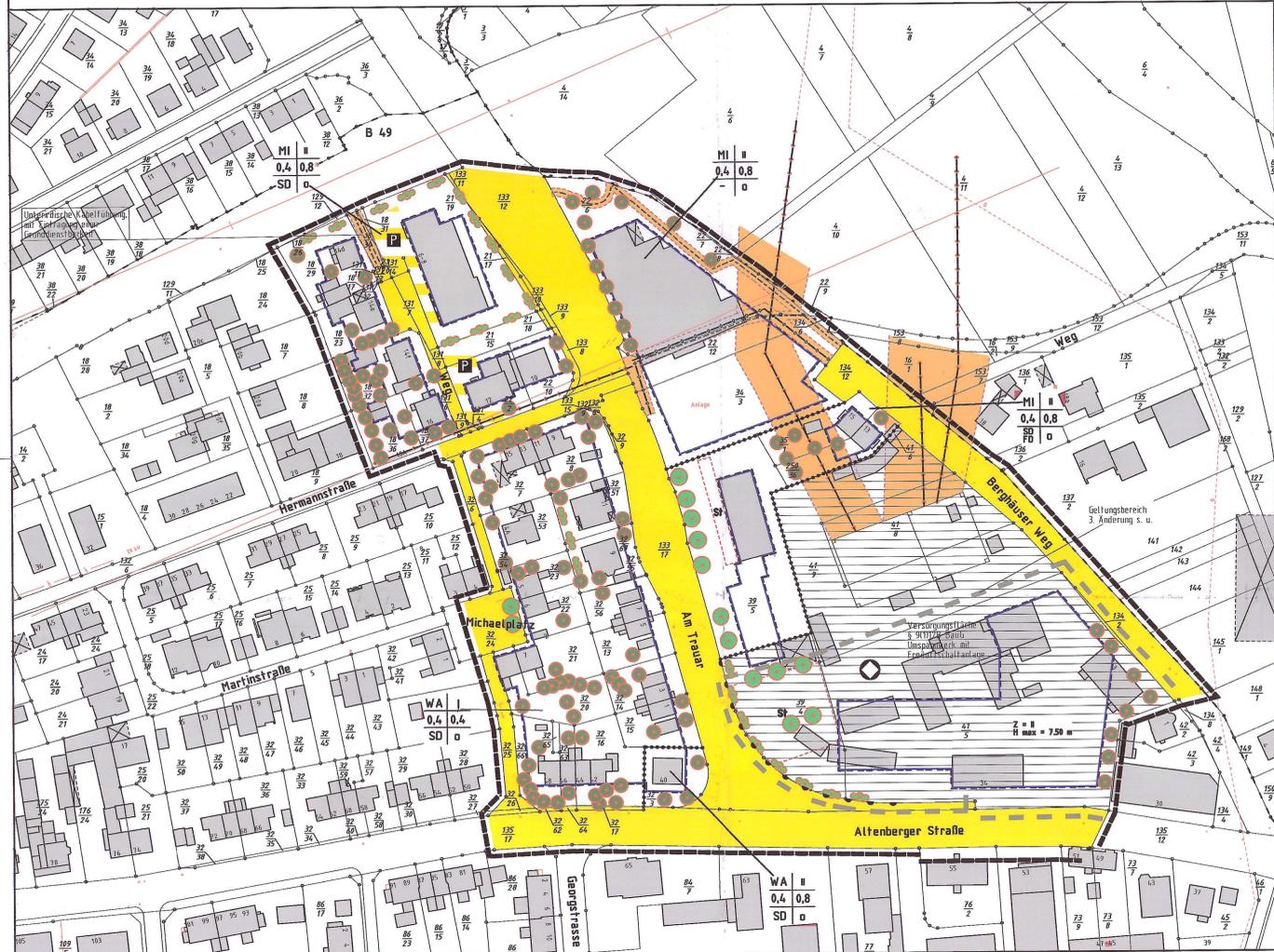
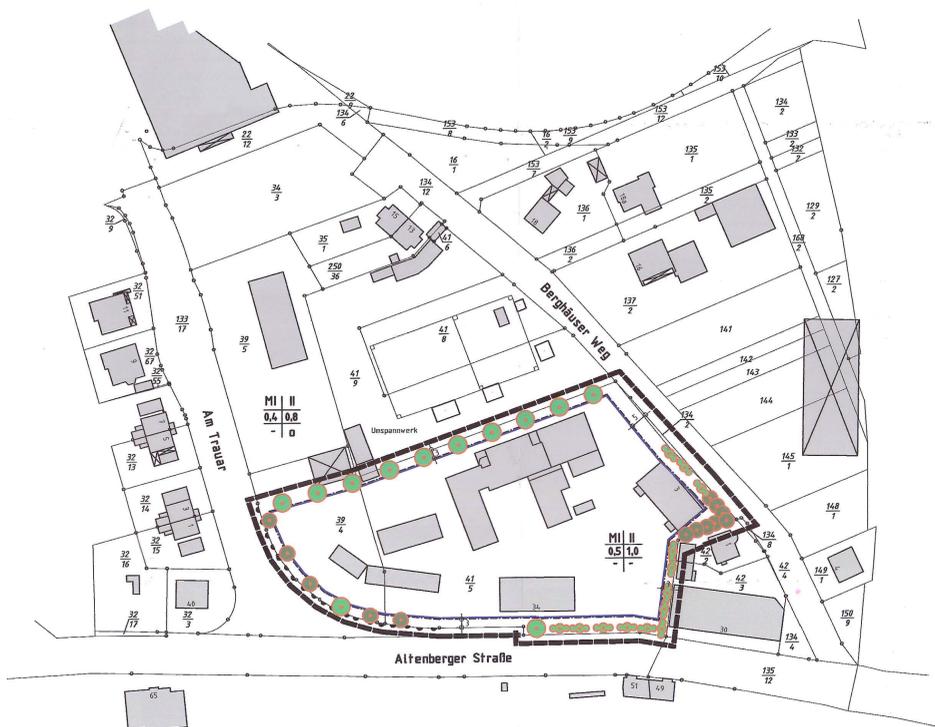


# Bebauungsplan Nr. 225 - 2. Änderung



# Bebauungsplan Nr. 225 - 3. Änderung



<b>PLANUNTERLAGEN</b> ES WIRD BESCHNITTEN, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVORORDNETENVERSAMMLUNG AM 24.09.2002 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
<b>BEKANNTMACHUNG</b> DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES/ DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES AM 04.10.2002 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT	<b>BÜRGERBETEILIGUNG</b> VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT: VOM 14.10.2002 BIS 28.10.2002 OFFENLEGUNG IN FORM EINER BÜRGERMISAMMELUNG AM 29.10.2002 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
<b>ENTWURFSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVORORDNETENVERSAMMLUNG AM 05.02.2003	<b>OFFENLEGUNG IM ENTWURF</b> WURDE IN DER ZEIT VOM 07.04.2003 BIS SCHLIESSLICH 09.05.2003 DURCHFÜHRT <b>BEKANNTMACHUNG</b> DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF: AM 28.03.2003 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVORORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.10.2003 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT	<b>RECHTSKRÄFTIG</b> SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM: 09.11.2003
<b>BEARBEITET DURCH:</b> DIPL.-ING. U. BRÜCK <b>PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT</b> DER STADT WETZLAR ART. STADTPLANUNG AMTSLEITER	<b>SONSTIGE VERMERKE:</b> STAND: .....200...

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Vergnügungstätten sind unzulässig.
- Gem. § 9 (1) 25 BauGB Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
  - Mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
  - Vorhandene Bäume sind zu erhalten und zu schützen, sofern sie der Durchführung von Baumaßnahmen nicht entgegenstehen. Für den Verlust von Bäumen sind Baum- und Strauchersatzpflanzungen (siehe Pflanzlisten) vorzunehmen.
  - Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum (siehe Pflanzliste) anzupflanzen.

### 1.3 PFLANZLISTEN

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

**Selbstklimmend:**  
Efeu Hedera helix  
Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“

**Rankend (Kletterhilfen notwendig):**  
Kletterhortensie Hydrangea petiolaris  
Heckenkirsche Lonicera caprifolium

**Schlingend (Kletterhilfen notwendig):**  
Schlingkirsche Polygonum amabilis

#### Pflanzliste 2: heimische Sträucher

Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna  
Faulbaum Fraxinus alnus  
Hasel Corylus avellana  
Heckenrose Rosa canina  
Kornelkirsche Cornus mas  
Liguster Ligustrum vulgare  
Pflaumenbläuel Esomys europaeus  
Roter Hartriegel Cornus sanguinea  
Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Qualität 2 x v., mit Ballen, Breite 0,80-1,20 m, 1 Strauch pro 1 m² Heckpflanzfläche

#### Pflanzliste 3: Bäume

Eiche Fraxinus excelsior  
Hainbuche Carpinus betulus  
Rohrleiche Fagus sylvatica  
Sommerlinde Tilia platyphyllos  
Stolzahorn Acer platanoides  
Stieleiche Quercus robur  
Traubeneiche Quercus petraea  
Eibensiche Sorbus aucuparia  
Vogelkirsche Prunus avium  
Hängebirke Betula pendula  
Spindelbaum Sorbus domestica

Qualität 3 x v., mit Ballen, SU 14-16

## 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Dächer**  
Bei eingeschossiger Bauweise beträgt die Dachneigung max. 45°, bei zweigeschossiger Bauweise max. 30°.  
Flachdächer bzw. Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten zu begrünen.
- Fassadenbegrünung**  
Zusammenhängende und geschlossene Fassadenflächen von mehr als 20 m² sind mit Kletterpflanzen (siehe Pflanzliste) zu begrünen.
- Stellplätze**  
Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformigen, offentufigen bzw. offentypigen Materialien, wie Rasengittersteinen, Verbundsteinen mit Fuge, Pflastersteinen etc. zu gestalten. Der Fuganteil muß mind. 10 % der Fläche betragen.  
Je vier Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Stellplätze mit mehr als 500 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung mit mind. 25 m² Pflanzfläche zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.
- Einfriedigungen**  
An 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 von der Gehwegoberkante betragen. Die Höhe der sonstigen Zäune darf 1,50 m nicht überschreiten. Ein Bodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.
- Werbeanlagen**  
Unzulässig sind:  
• Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht  
• Anschläge oder Plakatwerbung außerhalb der genehmigten Werbeflächen  
• Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe

## 3. Wasserrechtliche Vorschriften gem. § 51(3) HWG i.V.m. § 9(4) BauGB

- Regenwasserrückhaltung und -nutzung**  
Das auf den nicht begrüntem Dachflächen anfallende Regenwasser ist zur weiteren Verwendung in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen sind bedarfsgerecht zu bemessen. Das Fassungsvermögen muß mind. 25 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

## 4. Hinweise

- Richtfunktrasse**  
Innerhalb der 200 m breiten Schutzzone (Streckenabschnitt A-B) bedürfen Bauwerke, deren Bauhöhe nachstehende Werte überschreiten sollen, der Genehmigung der Oberstromleitung Frankfurt. Die obere Bauhöhe liegt bei Punkt A bei 191 m über NN und bei Punkt B bei 190 m über NN. Zwischenwerte können interpoliert werden. Diese Bauhöhenbegrenzung gilt auch für Baukräne und deren Ausleger.
- Werbeanlagen und sonstige Nebenanlagen** sind innerhalb der 20 m breiten Bauverbotszone entlang der AS B277a/B49 nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Satz 6).
- Im Umkreis von mind. 10 m, gerechnet von den Mastmittelpunkten der 110 KV-Leitungen, dürfen weder Bauwerke noch ober- und unterirdische Rohrleitungen errichtet werden
- § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz:  
(1) Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu.  
(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist.  
(3) Der Fund und die Fundstelle sind 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. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.  
(4) Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.

# STADT WETZLAR



DOM- UND  
GOETHESTADT  
KREISSTADT  
DES LAHN-DILL-  
KREISES

## BEBAUUNGSPLAN NR. 225 'AM TRAUAR' 3. ÄNDERUNG M : 1 : 1 0 0 0

### FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9 (1) BauGB bzw. GEMÄSS PLAN- ZEICHENERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 4,6,19,20 BauNVO)

**WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

**MI** MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) (§ 20 (1) BauNVO)

**GRZ** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

**GFZ** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

**H** TRAUFHÖHE

**Z** FESTSCHRIBUNG ALP 2 GESCHOSSE (ZWINGEND)

NUTZUNGSSCHABLONE

1. ART DER NUTZUNG

2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

3. GRUNDFLÄCHENZAHL

4. GESCHOSSFLÄCHENZAHL

5. HAUSFORMEN

6. BAUWEISE

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)

OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BauNVO)

### VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFÄHIGE FLÄCHE (§ 9 (1) 11 BauGB)

BEREICH OHNE EIN- u. AUSFAHRT

### FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BauGB)

FLÄCHE FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN (UMSPANNWERK) (§ 9 (1) 12 BauGB)

### HAUPTVERSORGNUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)

110 KV bzw. 20 KV - FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN (§ 9 (1) 13 BauGB)

FERNMELEKABEL MIT SCHUTZSTREIFEN (§ 9 (1) 13 BauGB)

GASWASSERLEITUNG DER ENWAG MIT SCHUTZSTREIFEN

ELEKTRO-ERDKABEL DER ENWAG MIT SCHUTZSTREIFEN

### MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) 25a u. b BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25a BauGB)

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN, FESTSETZUNGEN BZW. ERLÄUTERUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)

VON DER 3. ÄNDERUNG BETROFFENE BEREICHE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 (4) BauNVO)

VORHANDENE BEBAUUNG

NEU GEPLANTE BEBAUUNG, PROJEKTIERTE BAUKÖRPER

SD SATTELDÄCHER

FD FLACHDÄCHER

St STELLPLATZE (§ 9 (1) 4 BauGB)

VORHANDENE PRIVATE PARCELFLÄCHEN