



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gen. § 9 (Untertitel) BBauG in Verbindung mit § 1 (3) BauNVO in der z. Z. gültigen Fassung.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Gebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO). Nebenanlagen im Sinne der §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 88 HBO - ausgenommen Abs. 1 Freistellverordnung vom 29.10.1979 - sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig. Bei talseitig errichteten Gebäuden beträgt die Sockelhöhe (gleich 0.K. Decke über Kellergeschoß - KG -) im Mittel 0,50 m. Bei bergseitig errichteten Gebäuden darf die talseitige Traufhöhe oberhalb des natürlichen Geländeanschnittes bei eingeschossiger Bauweise nicht mehr als 3,75 m und bei zweigeschossiger Bauweise nicht mehr als 5,50 m betragen.

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Bei Winkelbauten ist die im Plan festgesetzte Firstrichtung als die Dominierende anzusehen (§ 9 (1) 2 BBauG). Beim Einbau von Solaranlagen oder Wärmedächern kann eine Befreiung von der Firstrichtung erteilt werden, wenn hierdurch die im Plan festgesetzten städtebaulichen Absichten nicht störend beeinträchtigt werden (§ 31 (2) 1 BBauG).

Im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind Windkraftanlagen nicht zulässig (§ 9 (1) BBauG). Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze, auch außerhalb der überbaubaren Fläche, zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 5,00 m von der Straßengrenzlinie einhalten und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

An öffentlichen Straßen sind auf den Baugrundstücken zwischen der Straßengrenzlinie und der straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze mind. ein Laubbaum, bei Grundstücken mit mehr als 25,00 m Straßenvordach und bei Eckgrundstücken sowie bei Grundstücken mit mehr als 600 m² Fläche, mind. zwei Laubbäume zu pflanzen.

Für die im Plan geforderten Bepflanzungen sind nur landschaftsgebundene, ortstypische Bäume (Hochstamm) und Sträucher zu verwenden (§ 9 (1) 25 a BBauG). Es wird empfohlen, gebietsfremde Baum- und Pflanzarten zu entfernen und bei Neuanpflanzung die nachfolgenden Arten zu verwenden:

Sträucher	Bäume
Prunus spinosa - Schwarzdorn	Acer campestre - Feldahorn
Crataegus monogyna - Weißdorn	Capinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche	Prunus avium - Vogelkirsche
Rosa canina - Hundrose	Sorbus Aucuparia - Vogelbeere
Corylus avellana - Haselnuß	Sorbus domestica - Eberesche
Ligustrum vulgare - Gemeine Liguster	Acunus incana - Grauerle
Euonymus europaeus - Pfaffenlütchen	Quercus pedunculata - Stieleiche
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	Quercus pedroea - Traubeneiche
Sambucus nigra - Holunder	

Hochstämmige Obstbäume

Die im Plangebiet vorhandenen ortstypischen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der Grundstücke oder deren Nachbarschaft bewirken (§ 9 (1) 25 b BBauG).

Hinweis: Gemäß § 126 BBauG hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Eine Benachrichtigung findet vorher statt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund § 9 BBauG in Verbindung mit § 14 HBO sowie in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28.01.1977.

Dächer: Im Plangebiet sind nur Sattel- u. Walmdächer und bei versetzten Geschossen versetzte Pultdachformen zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise ist ein Drempeel nicht zulässig. Ansonsten wird ein Drempeel von 0,65 m Höhe - gemessen an der Außenwand bis zum Anschnitt der Dachhaut - zugelassen. Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden (auch mit Drempeel) zulässig, wenn die Ansichtsfläche der Gaube - gemessen von Dachanschnitt - bis zur Gaubentraufe 1. M. max. 1,10 m beträgt, die Länge der Gaube höchstens 1/2 der Trauflänge des Hausdaches einnimmt, das Gaubendach mind. 0,40 m - in der Senkrechten gemessen - unter dem Dachfirst angesetzt und ein Abstand zu Kehle, Grat oder Ort von mind. 1,50 m eingehalten wird. Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 m² nicht übersteigen. Bei eingeschossiger Bauweise (auch mit Drempeel) darf die Firsthöhe - gerechnet von der OK der Geschoßdecke über dem Erdgeschoß - 4,00 m nicht übersteigen. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt diese Höhe 3,00 m - gerechnet von der OK der Geschoßdecke über dem letzten Vollgeschoß -.

Garagen: Werden zwei oder mehrere Garagen benachbarter Grundstückseigentümer an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Fassadenabmessung sowie in einheitlicher äußerer Gestaltung zu errichten.

Einfriedigungen: An öffentl. Straßen u. 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 Gehweg-Oberkante - betragen. Mauerpfiler sind lediglich an Grundstücksecken sowie als Tür- u. Torpfiler zulässig. Ausnahmen bilden Stützmauern von 1,00 m Höhe, z. B. bei schwierigen Geländeverhältnissen. Alle übrigen seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind im Sinne des Hess. Nachbargesetzes §§ 14 u. 15 bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Freiflächengestaltung: 1/3 der nicht überbauten Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Flächengestaltungsplan vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird. Im übrigen ist die DIN 18.920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" als auch die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar zu beachten.

Gebäudegestaltung: Anbauten sind so zu errichten, daß sie sich in der Dachform und Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen und hinsichtlich der Gestaltung die

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHLENIKT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

Stand: 1.3.1983
WETZLAR, DEN 2.2.1987
Der Magistrat der Stadt Wetzlar
Katasteramt
Im Auftrag
[Signature]

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 28.06.1984
WETZLAR, DEN 02.07.1984
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 28.09.1984
WETZLAR, DEN 01.10.1984
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG 1. VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 08.10.1984 BIS 22.10.1984
2. ÖFFENTLICHE INFORMATION - BÜRGERVERSAMMLUNG - AM 198
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 29.08.1985
WETZLAR, DEN 09.09.1985
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DER 1. OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 25.10.1985
OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER ZEITUNG VOM 04.11.1985 BIS 05.12.1985 EINSCHLIESSLICH.
WETZLAR, DEN 12.12.1985
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 198 BIS EINSCHLIESSLICH 198 DURCHFÜHRT.
WETZLAR, DEN 198
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

3. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 198 BIS EINSCHLIESSLICH 198 DURCHFÜHRT.
WETZLAR, DEN 198
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.12.1986
WETZLAR, DEN 23.12.1986
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

Mit Ausnahme der *[Signature]* umrandeten Fläche **Genehmigt**
mit Vfg. vom ...
Az. 34-61 d 04/01
Glossen, den ...
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
[Signature]

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE BEKANNTMACHT AM 198 IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 30.06.1987
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR IM NOV. 1983 BIS 1987/HA/PA
WETZLAR, DEN 198
AMTSLEITER

STADT WETZLAR
STADTTEIL BLASBACH
BEBAUUNGSPLAN NR. 1 ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET: AUF DEM HAINBERG

FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9 (1) BBauG bzw. GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1981.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) BBauG, §§ 19 + 20 BauNVO.

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 6 BauNVO)	z. B. II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
MD	DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)	GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL } SIEHE NUTZUNGS-
MI	MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)	GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL } SCHABLONE IM PLAN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BBauG §§ 22 + 23 BauNVO.

NUTZUNGSCHABLONE		
1	2	1 ART DER NUTZUNG
3	4	2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
5	6	3 GRUNDFLÄCHENZAHL
		4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
		5 DACHFORM
		6 BAUWEISE

BAULINIE
BAUGRENZE
OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 und (6) BBauG)
EINFAHRT
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BBauG) UMFORMERSTATION
HAUPTVERSORGUNGS- u. HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 + (6) BBauG)
WA SSE RENTSORGUNGSLEITUNGEN
VORH. 20 KV KABEL MIT 3,00 BREITEM NUR NIEDERSPANNKABEL MIT 3,00 m BREITEM NICHT ÜBERBAUBAREM FREISTREIFEN ÜBERBAUBAREM FREISTREIFEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) 15 + (6) BBauG)
WASSERFLÄCHEN (§ 9 (1) 16 + (6) BBauG)
(BLASBACH MIT BEIDSEITIGEM 300 m BREITEM NICHT ÜBERBAUBAREM FREIHALTESTREIFEN)

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN U. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT. (§ 9 (1) 20, 25 a u. b u. (6) BBauG)

ANPFLANZEN VON: ○ EINZELBÄUMEN U. BAUMGRUPPEN - NUR EINHEIMISCHE GEHÖLZE ZULÄSSIG (§ 9 (1) 25 a BBauG)

ZU ERHALTEN } ○ EINZELBAUM } BAUM, STRAUCH U. BUSCHWERK (bzw. BESTAND) } FLÄCHENHAFT ANPFLANZUNG (§ 9 (1) 25 b BBauG)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN bzw. ERLÄUTERUNGEN

STANDORT FÜR GARAGEN (§ 9 (1) 4 u. 22 BBauG)
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (1) BBauG)
VORHANDENE BEBAUUNG, MIT HAUSNUMMER (z. B. 11)
VOM STADTPLANUNGSAMT NACHGETRAGENE BEBAUUNG
PROJEKTIERTE BAUKÖRPER
SD SATTELDACH
EMPOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
FIRSTRICHTUNG (ZWINGEND)
WD WALMDACH
BÜSCHUNGEN