













STADT WETZLAR



DOM-UND
GOETHESTADT
KREISSTADT
DES LAHN-DILL-
KREISES

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 (KG) "MEHLBACHTAL"

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grünlandflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
-  Private Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingärten gem. Festsetzung 5.1.1
-  Fließgewässer (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
-  Extensive Wiesennutzung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB LV. mit §§ 68 u. 70 HWG) gem. Festsetzung 5.1.3.2
-  Rücknahme vorhandener Nutzung und Überführung in Sukzessionsfläche (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB LV. mit §§ 68 u. 70 HWG) gem. Festsetzung 5.1.3.1
-  Rücknahme baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB LV. mit §§ 68 u. 70 HWG) gem. Festsetzung 5.1.3.3
-  Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)
-  Erhaltung von linearen Gehölzbeständen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) gem. Festsetzung 5.1.4.2
-  Erhaltung von flächenhaften Gehölzbeständen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) gem. Festsetzung 5.1.4.2
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 6 BauNVO)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
-  Grenze LSG „Lahn-Dill-Bergland“ (VO vom 21.08.2000)

Die Pflanzenlisten sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 24.08.92 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES AM 07.10.92 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT	BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT: VOM 20.10.92 BIS 04.11.92 OFFENLEGUNG IN FORM EINER BÜRGERVERSAMMLUNG: AM200... DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 11.05.2004 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 21.06.2004 BIS EINSCHLIESSLICH 21.07.2004 DURCHFÜHRT BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF: AM 14.06.2004 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 08.03.2005 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT	RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG 23 AM 20.07.2005 P.A.
BEARBEITET DURCH: PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT DER STADT WETZLAR ABT. STADTPLANUNG AMTSLEITER	SONSTIGE VERMERKE: STAND03.5.....2005



Hinweis auf § 20 HDStG ÄNDERUNG	02.09.2004 J. Klögel DATUM BEARB.
Bauherr: Stadt Wetzlar	Plan-Nr.: 2 Planung
Projekt: ...	Datum: Juli 2003 Verantwortl.: J. Klögel
Geprüft: J. Klögel 30/07/03	Maßstab: 1:1000
LANDSCHAFTSARCHITECTIN DIPL.-ING. JUDITH KRIEDEL	Hauptstr. 1 a 56237 Wirscheid Tel.: 02601 / 3210 Fax.: 02601 / 3221



BEBAUUNGSPLAN NR. 6 (KG) "MEHLBACHTAL"

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung / gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB

Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Flächen ist je Grundstück der Bau einer Garten- bzw. Gerätehütte (einschließlich Vordächer bzw. Terrasse) und/oder eines Treibhauses zulässig. Garten- bzw. Gerätehütten dürfen eine max. Grundfläche von 15 qm bzw. ein Volumen von 30 cbm (einschl. Vordächer und Überdachungen) und eine max. Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Treibhäuser, Frühbeete etc. dürfen ein max. Volumen von 15 cbm und eine Grundfläche von 10 qm nicht überschreiten. Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte sowie Feuerstätten innerhalb der Garten- bzw. Gerätehütten sind nicht erlaubt.

5.1.2 Die Gartengrundstücke müssen bei Neuparzellierung gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB mindestens 200 qm groß sein.

5.1.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 68 und 70 HWG

5.1.3.1 Rücknahme vorhandener Nutzung und Überführung in Sukzessionsflächen **B**

Auf dem Grundstück Flur 2, Parzelle 64/7 ist auf insgesamt 1.182 qm die gärtnerische Nutzung aufzugeben.

Die baulichen Anlagen sind incl. Bodenplatten und Fundamente zu entfernen. Die standortfremden Abpflanzungen aus Nadelgehölzen sind zu roden, ebenso Zier- und Nadelgehölze im Innern des Grundstücks. Das Grundstück ist als reine Wiesenfläche wieder herzustellen.

Folgende Pflegemaßnahmen sind vorzusehen:

Entwicklung eines 5 m breiten Saumstreifens entlang des Bachlaufs mit einer alternierenden Mahd alle 2-3 Jahre im Herbst.

Die übrige Wiesenfläche ist extensiv 1 - 2 mal jährlich, nicht vor Mitte Juni (bei 2-maliger Mahd: 2. Mahdzeitpunkt frühestens Mitte September) zu mähen. Entwässerungsmaßnahmen sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind nicht zulässig.

5.1.3.2 Die gekennzeichnete Grünlandfläche **A** ist extensiv 1 - 2 mal jährlich, nicht vor Mitte Juni (bei 2-maliger Mahd: 2. Mahdzeitpunkt frühestens Mitte September) zu mähen. Entwässerungsmaßnahmen sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind nicht zulässig. Entlang des Bachlaufs ist ein 5 m breiter Saumstreifen mit einer alternierenden Mahd alle 2-3 Jahre im Herbst vorzusehen.

5.1.3.3 In einem Streifen von 10 m ab Gewässeroberkante sind im festgesetzten Bereich **C** bauliche Anlagen zu entfernen.

Die vorhandenen Nadel- bzw. Ziergehölze sind sukzessive innerhalb von 5 Jahren durch Arten der Pflanzenliste IV zu ersetzen.

Nicht gehölzbestandene Flächen sind als Wiese extensiv zu nutzen, bei 1 - 2 maliger Mahd jährlich, nicht vor Mitte Juni (bei 2-maliger Mahd: 2. Mahdzeitpunkt frühestens Mitte September). Entwässerungsmaßnahmen sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind nicht zulässig.

5.1.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB

5.1.4.1 Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste I zu pflanzen. Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. Entsprechender Bestand wird angerechnet. Anstelle der Einzelbaumpflanzungen kann jeweils wahlweise auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Fläche 15 qm, pro 2 qm 1 Strauch unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste II) angepflanzt werden. Mindestpflanzgröße 60-100 cm.

5.1.4.2 Vorhandene heimische, standortgerechte und / oder landschaftsbildprägende Laubgehölze, sowie heimische, standortgerechte lineare oder flächenhafte Gehölzbestände sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Der Schutz der Bäume umfaßt den Traufbereich. Abgängige, als erhaltenswert festgesetzte Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Arten der Pflanzenlisten I und II zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten.

5.1.5 Uferbereiche gem. § 9 (1) Nr.16 BauGB i.V.m. §§ 68 und 70 HWG
Ein Streifen von 10 m ab Gewässeroberkante der Fließgewässer ist von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

5.2.1 Die Kleinbauten sind in einfacher Holzbauweise zu errichten; die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Blech- oder Kunststoffdeckungen der Dächer sind nicht gestattet. Als Dachform werden Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 20° zugelassen. Der Anstrich der Gartenhütten ist in gedeckten Farbtönen (braun oder grün) zu wählen.

5.2.2 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen wie Zisternen oder Regentonnen aufzufangen und als Gleißwasser im Garten zu verwenden. Für einen Überlauf mit Anschluß an eine Versickerungsmulde ist Sorge zu tragen. Das Bohren von Brunnen sowie abflußlose Gruben zur Entsorgung auf den Grundstücken sind nicht gestattet.

5.2.3 Einfriedungen sind als Holzstaketen- oder Maschendrahtzaun (grüne Kunststoffummantelung oder verzinkt) auszuführen. Zaunsockel sind unzulässig. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von 0,15 m zur Erdoberfläche zu errichten. Einfriedungen können auch als Hecken ausgeführt werden; es sind Laubgehölze der Pflanzenliste III zu bevorzugen. Koniferen sind nicht zulässig. Weitere Sichtschutzanlagen innerhalb der Gärten sind nur durch Baum- oder Strauchpflanzungen zu bilden.

5.2.4 Einzäunungen entlang der öffentlichen Wege sind um 1 m von der Grenze einzurücken und durch einheimische Laubholzhecken gem. Pflanzenliste III einzugrünen.

Sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Einzäunungen zwischen den einzelnen Gärten sollen 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Eine Einzäunung der Grundstücke zum Bachlauf hin ist im Abstand von 10 m von der Gewässeroberkante möglich.

5.2.5 Im Bereich der Grundstücke selbst ist ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Wegeflächen zulässig. Die so befestigte Fläche eines Grundstückes darf nicht mehr als 5% der Grundstücksfläche einnehmen.

Hinweise:

Freistellung gem. § 55 HBO

Nur in den Fällen, in denen Gebäude unter 30 cbm errichtet werden, ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstellen, gilt die Freistellung von der Baugenehmigungspflicht nach § 55 HBO.

Hinweis auf § 20 HDSchG:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

