

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gen. § 9 (Untertitel) BAuG in Verbindung mit § 1 (3) BauNVO in der zur Zeit gültigen Fassung.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Gebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO). Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 88 HBO sowie Anzeige- und Genehmigungsfreie Nebengebäude nach § 89 HBO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

Im Plangebiet darf die Höhe Fertigfußboden-Erdgeschoss der einzelnen Wohngebäude den höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr als 0,50 m (Sockel) überschreiten (§ 9 (2) BAuG).

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Bei Mittelbauten ist die im Plan festgesetzte Firstrichtung als die Dominierende anzusehen (§ 9 (1) 2 BAuG).

Beim Einbau von Solaranlagen oder Wärmepumpen kann eine Befreiung von der Firstrichtung erteilt werden, wenn hierdurch die im Plan festgesetzten schutzbaulichen Absichten nicht störend beeinträchtigt werden (§ 31 (2) 1 BAuG). Im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind Windkraftanlagen nicht zulässig (§ 9 (1) BAuG).

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze, auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn sie einem Abstand von mind. 5,00 m von der Straßengrenzungslinie einhalten und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Sie sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen (§ 9 (1) 4 BAuG). Die Oberflächenart der Garagenzufahrten und Stellplätze ist so zu wählen, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist (§ 9 (1) 10 BAuG).

Für die im Plan geforderten Bepflanzungen sind nur Landschaftsgebundene, ortstypische Bäume (Böckchen) und Sträucher zu verwenden. Gehaltsfremde Baum- und Pflanzarten sind zu entfernen und durch vorgenannte Pflanzarten zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a + (6) BAuG in Verbindung mit § 27 HbBauG). Bei der Bepflanzung, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich, sind ausschließlich die nachfolgenden Arten zu verwenden:

Sträucher:
 Prunus spinosa
 Crataegus monogyna
 Cornus mas
 Rosa carina
 Corylus avellana
 Ligustrum vulgare
 Buxus europaeus
 Viburnum lantana
 Sambucus nigra

Bäume:
 Acer campestre
 Caprinus betulus
 Prunus avium
 Sorbus aucuparia
 Sorbus domestica

Hochstämmige Obstbäume:
 Schwarzdorn
 Weißdorn
 Kornelkirsche
 Hundsrösche
 Haselnuß
 Gemeine Liguster
 Pfaffenhütchen
 Holliger Schneeball
 Holunder

Hochstämmige Obstbäume:
 Feldahorn
 Hainbuche
 Vogelkirsche
 Vogelbeere
 Eberesche

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

Die im Plan festgelegten Sichtflächen sind von jeglicher Sichtbehinderung (z. B. Einfriedigungen, Werbeanlagen, Bepflanzungen u. a.), die über eine Höhe von 0,80 m - gemessen von OK Straßenverkehrsfläche - hinausgehen, freizuhalten (§ 9 (1) BAuG).

Die aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßenbänke und Betonrückenstützen o. ä. sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, von deren Eigentümer zu dulden (§ 9 (1) 11 und 26 BAuG).

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 9 (6) BAuG

Gen. § 126 BAuG - Pflichten des Eigentümers - hat der Eigentümer eines Grundstückes Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück unter vorheriger Benachrichtigung zu dulden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Dächer
 Im Plangebiet sind nur Sattel-, Wal- und Flachdächer 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 Ansichtfläche der Gaube - gemessen von Dachanschnitt bis zur Gaubentraufe i. 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, Gut oder Ort von mind. 1,50 m eingehalten wird. Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 qm nicht übersteigen. Bei eingeschossiger Bauweise (auch mit Drempeel) darf die Firsthöhe, gerechnet von der OK der Geschosdecke über den Erdgeschob, 4,00 m nicht übersteigen. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt diese Höhe 3,00 m, gerechnet von der OK der Geschosdecke über den letzten Vollgeschob.

Gebäudegestaltung
 Anbauten sind so zu errichten, daß sie sich in Dachform und der äußeren Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen. Eine Begrünung von Dächern und flächigen Außenwänden mit entsprechenden Rank- und Kletterpflanzen ist zulässig bzw. anzustreben.

Einfriedigungen
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einfriedigungen und Hecken einschl. Sockelmauer bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Gesamthöhe der Sockelmauer soll 0,30 m - gemessen von OK-Gehweg - nicht überschreiten. Stützmauern sind ausnahmsweise zulässig, wenn zwischen Straßenoberfläche und gewachsenem Grundstücks Gelände ein unvermeidbarer Höhenunterschied besteht. Alle übrigen Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m nach dem Bess. Nachbarrecht zulässig.

Proflichengestaltung
 Die nicht überbauten Flächen, Park- und Freiflächen sind durch Grünanpflanzung zu gestalten, wozu auch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in unmittelbarer Nähe der baulichen Anlagen gehört.

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.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Dächer
 Im Plangebiet sind nur Sattel-, Wal- und Flachdächer 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 Ansichtfläche der Gaube - gemessen von Dachanschnitt bis zur Gaubentraufe i. 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, Gut oder Ort von mind. 1,50 m eingehalten wird. Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 qm nicht übersteigen. Bei eingeschossiger Bauweise (auch mit Drempeel) darf die Firsthöhe, gerechnet von der OK der Geschosdecke über den Erdgeschob, 4,00 m nicht übersteigen. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt diese Höhe 3,00 m, gerechnet von der OK der Geschosdecke über den letzten Vollgeschob.

Gebäudegestaltung
 Anbauten sind so zu errichten, daß sie sich in Dachform und der äußeren Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen. Eine Begrünung von Dächern und flächigen Außenwänden mit entsprechenden Rank- und Kletterpflanzen ist zulässig bzw. anzustreben.

Einfriedigungen
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einfriedigungen und Hecken einschl. Sockelmauer bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Gesamthöhe der Sockelmauer soll 0,30 m - gemessen von OK-Gehweg - nicht überschreiten. Stützmauern sind ausnahmsweise zulässig, wenn zwischen Straßenoberfläche und gewachsenem Grundstücks Gelände ein unvermeidbarer Höhenunterschied besteht. Alle übrigen Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m nach dem Bess. Nachbarrecht zulässig.

Proflichengestaltung
 Die nicht überbauten Flächen, Park- und Freiflächen sind durch Grünanpflanzung zu gestalten, wozu auch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in unmittelbarer Nähe der baulichen Anlagen gehört.

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.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Dächer
 Im Plangebiet sind nur Sattel-, Wal- und Flachdächer 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 Ansichtfläche der Gaube - gemessen von Dachanschnitt bis zur Gaubentraufe i. 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, Gut oder Ort von mind. 1,50 m eingehalten wird. Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 qm nicht übersteigen. Bei eingeschossiger Bauweise (auch mit Drempeel) darf die Firsthöhe, gerechnet von der OK der Geschosdecke über den Erdgeschob, 4,00 m nicht übersteigen. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt diese Höhe 3,00 m, gerechnet von der OK der Geschosdecke über den letzten Vollgeschob.

Gebäudegestaltung
 Anbauten sind so zu errichten, daß sie sich in Dachform und der äußeren Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen. Eine Begrünung von Dächern und flächigen Außenwänden mit entsprechenden Rank- und Kletterpflanzen ist zulässig bzw. anzustreben.

Einfriedigungen
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einfriedigungen und Hecken einschl. Sockelmauer bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Gesamthöhe der Sockelmauer soll 0,30 m - gemessen von OK-Gehweg - nicht überschreiten. Stützmauern sind ausnahmsweise zulässig, wenn zwischen Straßenoberfläche und gewachsenem Grundstücks Gelände ein unvermeidbarer Höhenunterschied besteht. Alle übrigen Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m nach dem Bess. Nachbarrecht zulässig.

Proflichengestaltung
 Die nicht überbauten Flächen, Park- und Freiflächen sind durch Grünanpflanzung zu gestalten, wozu auch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in unmittelbarer Nähe der baulichen Anlagen gehört.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

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

WETZLAR, DEN 15.06.1987
 Der Landratspräsident
 Kataldehant
 Im Auftrag

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 10.07.1985

WETZLAR, DEN 11.07.1985
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 22.07.1985

WETZLAR, DEN 23.07.1985
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG 1) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEI GEGELEGENHEIT VOM 30.07.1985 BIS 13.08.1985
 2) ÖFFENTLICHE INFORMATION - BÜRGERVERSAMMLUNG - AM 19.08.1985

WETZLAR, DEN 19.08.1985
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 OBERBÜRGERMEISTER

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 29.01.1986

WETZLAR, DEN 30.01.1986
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DER 1. OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 02.04.1986
 OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER ZEITUNG VOM 11.04.1986 BIS 12.05.1986 EINSCHLIESSLICH

WETZLAR, DEN 15.05.1986
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 OBERBÜRGERMEISTER

2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 198 BIS EINSCHLIESSLICH 198 DURCHFÜHRT.

WETZLAR, DEN 198
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 OBERBÜRGERMEISTER

3. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 198 BIS EINSCHLIESSLICH 198 DURCHFÜHRT.

WETZLAR, DEN 198
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 OBERBÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.12.1986

WETZLAR, DEN 19.12.1986
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 OBERBÜRGERMEISTER

GENEHMIGT MIT VERFÜGUNG VOM AZ: GIESSEN, DEN 198 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAG

WETZLAR, DEN 23.06.1987
 AMTSLEITER

Die GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE BEKANNTGEMACHT AM 198 IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG

RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 30.10.1987

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 OBERBÜRGERMEISTER

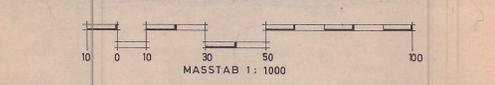
BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR IM MAI 1985 BIS JUNI 1987 / PA-BR-HA

WETZLAR, DEN 23.06.1987
 AMTSLEITER



STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 1. LÄNDERUNG FÜR DAS GEBIET: « AM LANGEN MORGEN » « STRUTH - LEIMKAUT » STADTTEIL - DUTENHOFEN



FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9 (1) BBAUG bzw. gem. PLANZEICHENERORDNUNG VOM 30.07.1981

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

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- MI** MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
- z.B. GRZ, GFZ** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) GRUNDFLÄCHENZAHL - SIEHE TABELLE GESCHOSSFÄCHENZAHL
- BAUWEISE** BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) 2 BBAUG, §§ 22+ 23 BauNVO)
- o** OFFENE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE

TABELLE ÜBER ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BEREICH	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSE-ZAHL	GRZ	GFZ	BAUWEISE	DACHFORM
1	WA	II	0,4	0,8	o	SD, WD, FD
2	MI	II	0,4	0,8	o	SD, WD

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) 15 BBAUG)
 - KATH. KIRCHE
 - ÖFFENTLICHE VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BBAUG)
 - VERKEHRSPFLÄCHE BES. ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BBAUG) - FUSS- U. FELDWEG -
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN** (§ 9 (1) 12 BBAUG)
 - UMFORMSTATION
 - HAUPTVERSORGUNGS- U. - ABWASSERLEITUNGEN** (§ 9 (1) 13+10 BBAUG) 20 cm LEITUNG MIT 1cm BREITEM NICHT ÜBERBAUREM SICHERHEITSSTREIFEN, EVTL. AUSNAHMEN BEDÜRFT DER GENEHMIGUNG DES STRAßENAGERS.
 - FERNWASSERLEITUNG SÜD1, NW 500, MIT NICHT ÜBERBAUREM 10cm BREITEM SICHERHEITSSTREIFEN.
 - ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 (1) 20+25 b BBAUG) ZU ERHALTENDER BUSCH- U. STRAUCHBESTAND (§ 9 (1) 25 b BBAUG) ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND (§ 9 (1) 25 b BBAUG)
 - SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN** bzw. ERLÄUTERUNGEN GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (1) 17 BBAUG)
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGS (§ 14, 16 (5) BauNVO)
 - FIRSTRICHTUNG
 - EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - VORHANDENE BEBAUUNG MIT HAUSNUMMER (z.B. 11)
 - VOM PLANUNGSAMT NACHGETRAGENE BAUKÖRPER
 - BÖSCHUNGEN
 - WD** WALMDACH **SD** SATTELDACH **FD** FLACHDACH
 - 1,00 m BREITER FREIHALTESTREIFEN (VERKEHRSSICHERHEIT) (§ 11 BBAUG)
- NICHT BEANSTANDET** (§ 11 Abs. 3 BBAUG)
 Verfügung vom ... 18. SEP. 1987...
 Az.: 34 - 61 d 04/01 - Dutenhofen - 8
 Gießen, den ... 18. SEP. 1987...
 Der Regierungspräsident in Gießen
 Im Auftrag