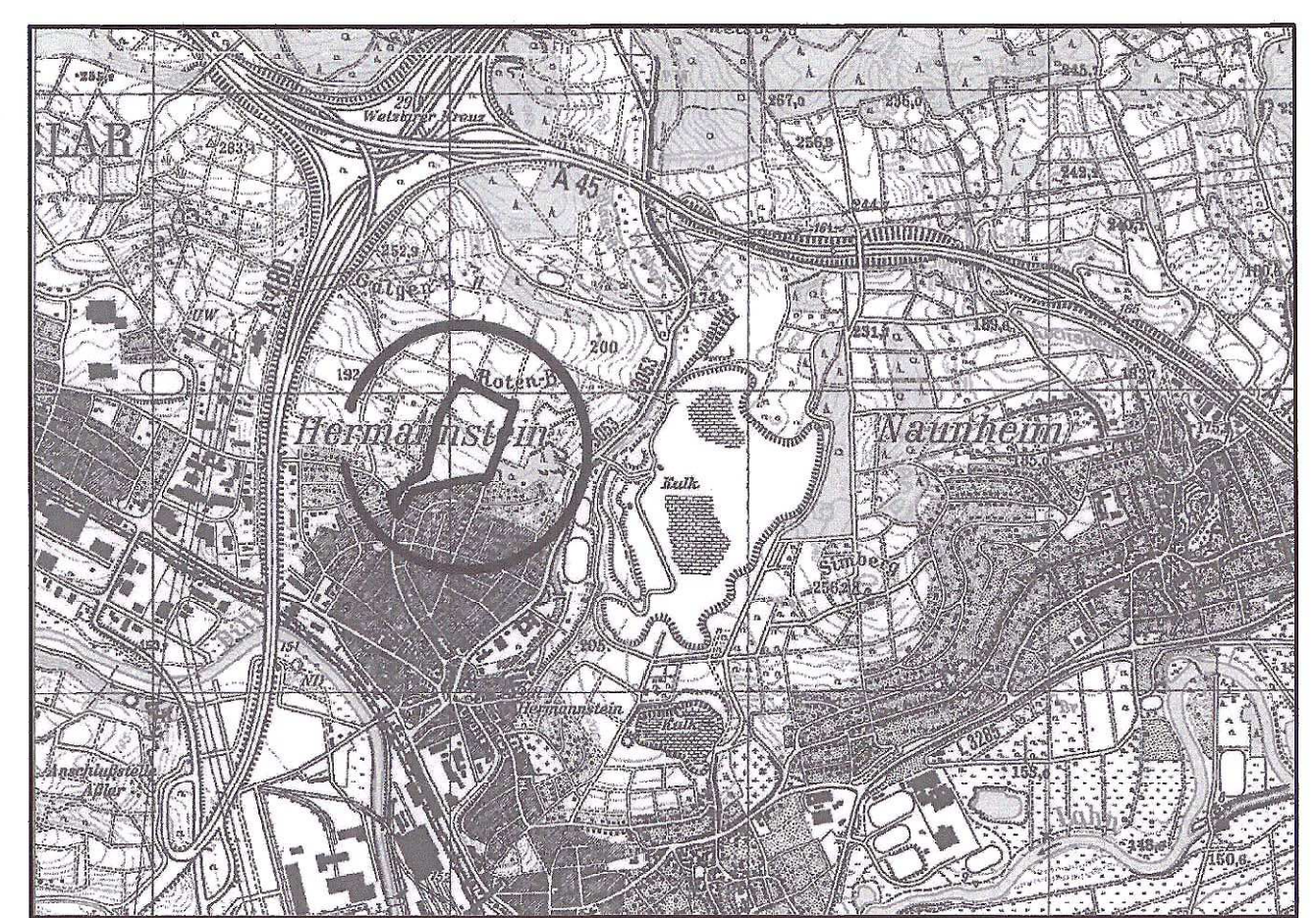




BEBAUUNGSPLAN NR. 13

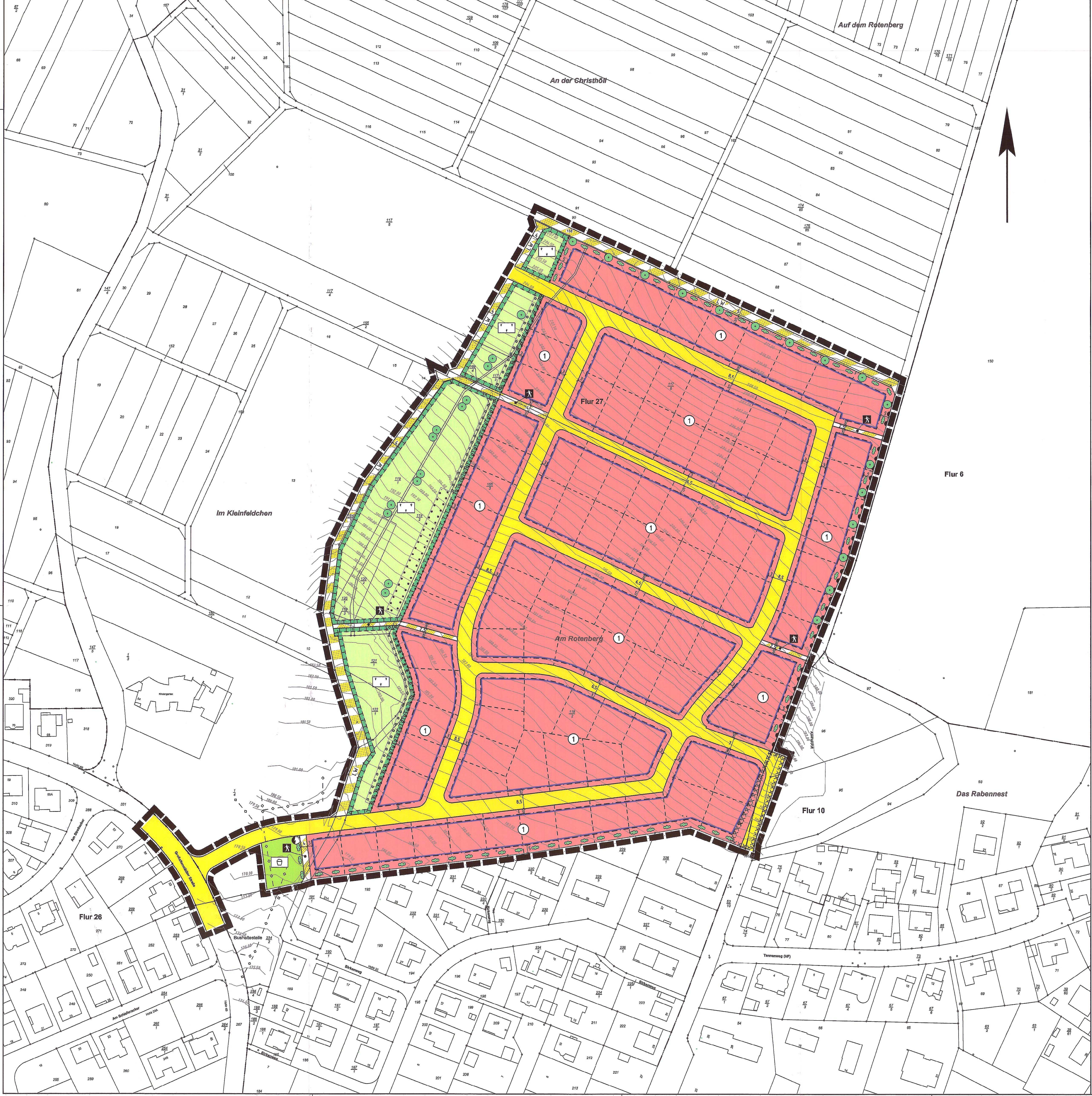
Am Rotenberg, ST Hermannstein

M1:1000



VERFAHENSVERMERKE

Table of administrative milestones including Aufstellungsbeschluss, Bekanntmachung, Öffentlichkeitsbeteiligung, Entwurfsbeschluss, and Satzungsbeschluss, with dates and official signatures.



Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1549), Flurstücksverordnung 1959 (Flurst. 90) i.d.F. vom 15.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 15.12.2012 (GVBl. S. 622).

Zeichenerklärung

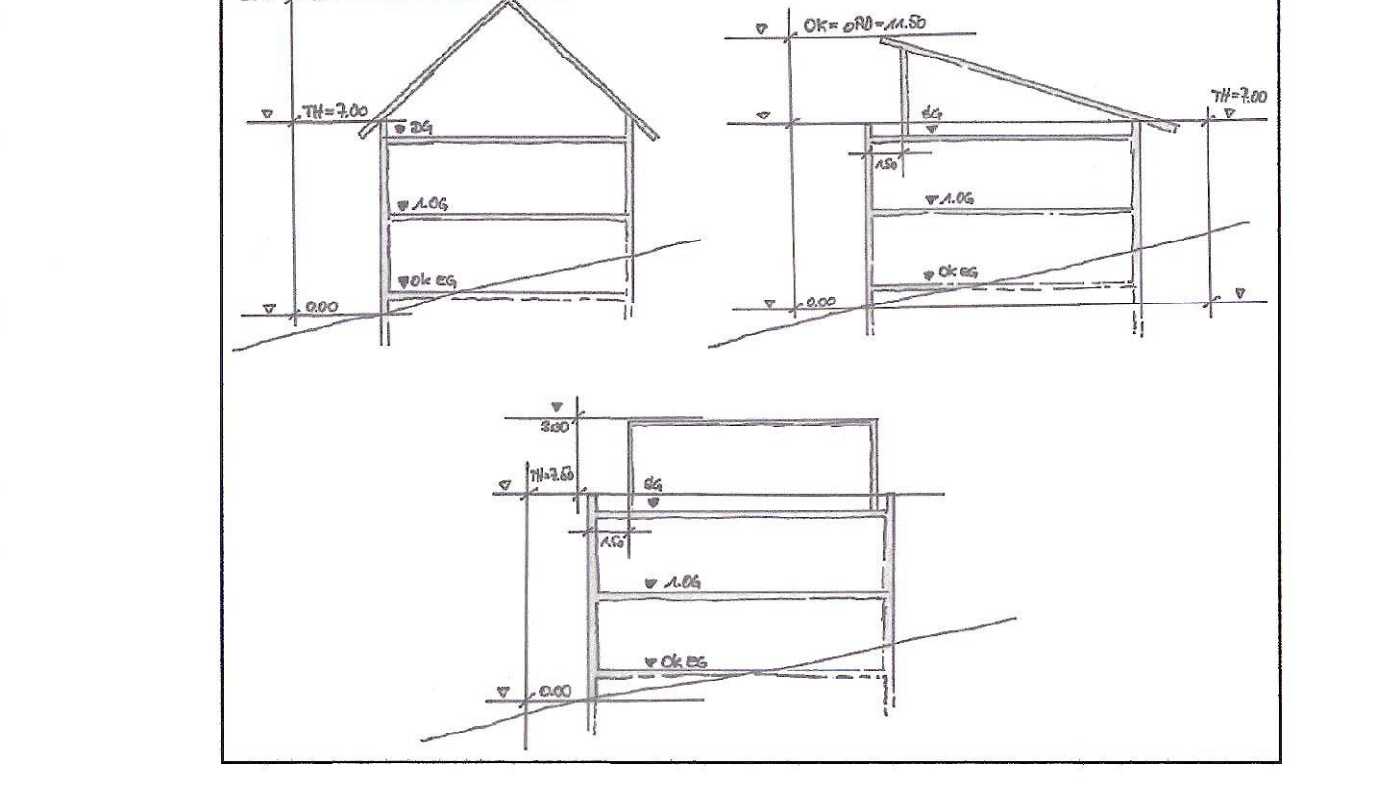
- Legend describing symbols for boundaries (Flurgrenze, Polygonpunkt), building types (Art der baulichen Nutzung: WA, GFZ, GRZ, Z), green spaces (Grünflächen), and various planning parameters.

Nutzungsschablone

Table with columns for building type (Baugebiet), GRZ, GFZ, Z, Bauweise, THmax, FHmax, and OKab. Values: I WA 0,4 0,6 II o / ED siehe 12.1, 12.2, 12.1.

- 1 Textliche Festsetzungen
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
1.2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der lattenfassade.

- 1.2.1.2 Für Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) mit gegenüberlaufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) beträgt die zulässige Firsthöhe (oberster Punkt der Dachfläche) maximal 11,5 m und die zulässige Traufhöhe (Schneitkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) maximal 7 m.
1.2.1.3 Für Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer und gewölbte Pultdächer) beträgt die zulässige Gebäudeoberkante (oberer Pultdachabschluss) maximal 11,5 m und die zulässige Traufhöhe (Schneitkante aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) maximal 7 m.
1.2.1.4 Für Gebäude (Haupt- und Nebengebäude) mit flach geneigter Dachfläche unter 5° beträgt die zulässige Höhe der Windschleibe (Traufhöhe) = Oberkante aufgehendes Mauerwerk (Attenschluss) maximal 7,5 m. Die maximal zulässige Höhe darf durch Stützflächensysteme um höchstens 3 m überschritten werden.
1.2.1.5 Systemkizzen zur zulässigen Höhenentwicklung: (Three diagrams showing cross-sections of buildings under different roof types).



- 1.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
1.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Maßnahmen: Für die Elnaast der Fläche ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden. Die Fläche ist anschließend als ein- bis zweischüriges Grünland zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abtransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig; eine Nachmahd ist zulässig.

- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1.7.1 Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegeplanken, weifellige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porositätsplaster zu befestigen.
1.7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück eine Zisterne mit mindestens 3 m³ Regenwasser und weiteren 3 m³ Nutzvolumen vorzusehen. An die Zisterne ist das Regenwasser aller Dachflächen anzuschließen. Der Drosselabfluss darf einen Wert von 0,1 l/s nicht überschreiten. An die Zisternen kann auch sonstiges Oberflächenwasser angeschlossen und verwertet werden. Im Doppelhaus wird auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung verwiesen.

- 1.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
1.8.1 Je Baumsymbol in der Pflanzungskizze ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter großkroniger Laubbau der Artenliste 1 (Ziffer 1.9) zu pflanzen und zu dauerhaft unterhalten; der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Je Strauchsymbol in der Pflanzungskizze sind mindestens fünf Einzelpflanzen der Artenliste 2 (Ziffer 1.9) anzupflanzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten ist zulässig. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 15 m zulässig.

- 1.8.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück mindestens ein einheimischer und standortgerechter großkroniger Laubbau der Artenliste 1 (Ziffer 1.9) zu pflanzen und zu dauerhaft unterhalten. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.
1.8.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen der Artenliste 1-3 (Ziffer 1.9) zu bepflanzen. Die gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und Sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: 1 Baum / 100 m², 1 Strauch / 10 m².

- 1.8.4 In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 5 m breite geschlossene Laubstrauchocke (büffelartig, Pflanzabstand von 1 m zwischen den Sträuchern) mit Arten der Artenliste 2 (Ziffer 1.9) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
1.8.5 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen zu schützen.

Table with two columns: Artenliste 1 (Bäume) and Artenliste 2 (Einheimische Sträucher). Lists various plant species and their botanical names.