

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (Unterteil) in Verbindung mit § 1 (3) ff. BauNVO in der zur Zeit gültigen Fassung.
 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO).
 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO erfaßten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO).

Nebenanlagen im Sinne der §§ 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 l. M. überschreiten (§ 9 (2) BBAUG). Bei talseitig errichteten Gebäuden bezieht sich diese Höhe auf OK Gehweg.
 Die talseitige Traufhöhe darf bei Wohngebäuden 5,50 m, bei Garagen 4,50 m über gewachsenem Boden, nicht übersteigen (§ 9 (2) BBAUG).

Aufschüttungen und Abtragungen in den Bauwischen zu den Nachbargrundstücken sind nicht zulässig (§ 9 (6) BBAUG). Ausnahmen können bei unbefriedigenden topographischen Gegebenheiten mit Zustimmung des Nachbarn zugelassen werden (§ 31 (2) BBAUG). Im allgemeinen Wohngebiet sind Windkraftanlagen (gem. § 29 BBAUG) nicht zulässig (§ 15 (1) BauNVO).

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 Plangebiet sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten und öffentl. Belange nicht beeinträchtigt werden.

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) 10 BBAUG).

Die aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßenböschungen und Betonrückenstützen o. ä. sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, von deren Eigentümer zu dulden (§ 9 (1) 11 und 25 BBAUG).

An öffentlichen Straßen sind auf den Baugrundstücken zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze mind. ein Laubbaum, bei Grundstücken mit mehr als 25,00 m Straßenfront und bei Eckgrundstücken sowie bei Grundstücken mit mehr als 600 qm Fläche, mind. zwei Laubbäume zu pflanzen. Für die im Plan geforderten Bepflanzungen sind nur landschaftsgemäße, ortstypische Gehölze zu verwenden (§ 9 (1) 25a BBAUG).
 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 9 (6) BBAUG:
 Da das Plangebiet von einem Bergwerksfeld überdeckt ist, ist bei Ausschachtungsarbeiten auf Erdanomalitäten zu achten. Bei Auftreten derselben sind bei der Gründung von Baumerken entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Gem. § 126 BBAUG - 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.

BAUUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund § 9 BBAUG 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-, Waln- und Flachdächer und bei versetzten Geschossen versetzte Pultdachformen zulässig.
 Bei Winkelbauten ist ein talseitiger Giebel nicht erlaubt. Ein Drempe von 0,65 m Höhe - gemessen an der Außenwand bis zum Anschnitt der Dachhaut - wird zugelassen. Dachgauben sind (auch mit Drempe) zulässig, wenn die Ansichtsfäche der Gaube - gemessen vom Dachanschnitt - bis zur Gaubentraufe 1. M. max. 1,10 m beträgt, die Länge *Gaube höchstens 1/2 der Trauflänge des Hausdaches einnimmt, das Gaubendach mind. 0,40 - in der Senkrechten gemessen - unter dem Dachfirst ansetzt 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 Drempe) ist die Firsthöhe, gerechnet von der Oberkante der Geschoßdecke über dem Erdgeschoß mit 4,00 m festgelegt.

Garagen: Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, so sind sie in gleicher Fassadenabmessung sowie in einheitl. Äußerer Gestaltung auszuführen.

Einfriedigungen: An öffentl. 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 Gehweg-Oberkante - betragen. Mauerpfeiler sind lediglich an Grundstücksecken sowie als Tür- und Torpfeiler zulässig. Ausnahmen bilden Stützmauern von 1,00 m Höhe, z. B. bei schwierigen Gelände-Verhältnissen. Alle übrigen seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind in Sinne des Hess. Nachbarrechtes §§ 14, 15 bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

Freiflächengestaltung: In den Wohngebieten sind mind. 3/5 der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Im übrigen ist die DIN 18.920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" als auch die Baumschutzsatzung der Stadt Weizlar zu achten.

Gebäudegestaltung: Anbauten sind so zu errichten, daß sie sich in der Dachform und Gestaltung dem vorh. Gebäude anpassen.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.
 WEIZLAR, DEN 2. MAI 1985
 DER LANDRAT DES LAHN-DILL-KREISES
 Katasteramt
 Im Auftrag
Guille

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS-BESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 26.2.1982
 WEIZLAR, DEN 01.03.1982
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
Kraus
 OBERBÜRGERMEISTER

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
 1. AM 8.2.1983
 2. AM 9.2.1984
 WEIZLAR, DEN 10.02.1984
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
Kraus
 OBERBÜRGERMEISTER

2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 26.03.1984 BIS EINSCHLIESSLICH 26.04.1984 DURCHFÜHRT.
 WEIZLAR, DEN 27.04.1984
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
Kraus
 OBERBÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 30.01.1985
 WEIZLAR, DEN 01.02.1985
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
Kraus
 OBERBÜRGERMEISTER

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

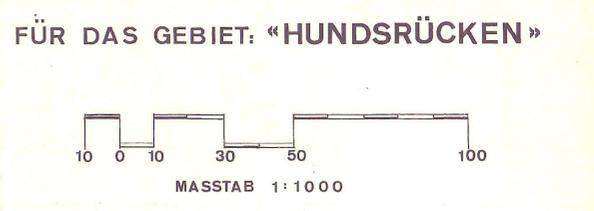
RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 31.12.1985
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
Kraus
 OBERBÜRGERMEISTER

BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR IM FEB. 1982 BIS FEB. 1985 /JU
 WEIZLAR, DEN 01.02.1985
 I.V. *Pelt*
 AMTSLEITER

STRASSENQUERSCHNITT A-A
 3.00 5.50 1.00

STRASSENQUERSCHNITT B-B
 WOHNWEGE BEFAHRBAR
 VERBUNDSTEINPFLASTER
 5.00

STADT WETZLAR
STADTTEIL NAUBORN
BEBAUUNGSPLAN NR. 12
 FÜR DAS GEBIET: "HUNDSRÜCKEN"



FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9 (1) BBAUG bzw. GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1981
 ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BBAUG, § 5 19+20 BauNVO

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

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- z.B. II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE-HÖCHSTGRENZE
- GRZ** GRUNDFLÄCHENZAHL
- GRFZ** GESCHOSSFLÄCHENZAHL } s. NUTZUNGS-SCHAUBLONE
- BAUWEISE**, BAULINIEN, BAUGRENZEN, § 9 (1) 2 BBAUG, §§ 22+23 BauNVO
- o** OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) 11 und (6) BBAUG
- VERKEHRSFLÄCHE BES. ZWECKBESTIMMUNG FUßWEG
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT § 9 (1) 18 und (6) BBAUG NUR PRIVATE GRABLANDNUTZUNG

MASSNAHMEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 (1) 20, 25 und (6) BBAUG

ANPFLANZEN VON EINZELBÄUMEN UND BAUMGRUPPEN (NUR EINHEIMISCHE GEHÖLZE ZULÄSSIG § 9 (1) 25a BBAUG)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN bzw. ERLÄUTERUNGEN

- BERGSENKUNGS- GEBIET (§ 9 (5) (6) BBAUG)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BBAUG)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 9 (1) 4, 16 (5) BauNVO)
- FIRSTRICHTUNG - ZWINGEND (§ 9 (1) 2 BBAUG)
- EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- PROJEKTIERTE BAUKÖRPER
- SD** SATTELDACH
- WD** WALMDACH
- MÜLLTONNENSAMMELPLÄTZE FÜR GRUNDSTÜCKE DIE DURCH ENTSONDUNGSGEHÄUSE NICHT ANGEDECKT WERDEN KÖNNEN AUF DER ERSCHESSUNG (STICHWEGE OHNE WENDEMOGLICHKEIT)
- ▲** SICHTDREIECK

Mit Ausnahme der **K.O.F.** umrandeten Flächen
Genehmigt
 mit Vfg. vom 06.12.85...
 Az. 34-81 d 04/01
 Gießen, den 06.12.85...
 Der Regierungspräsident
 im Auftrag
W

