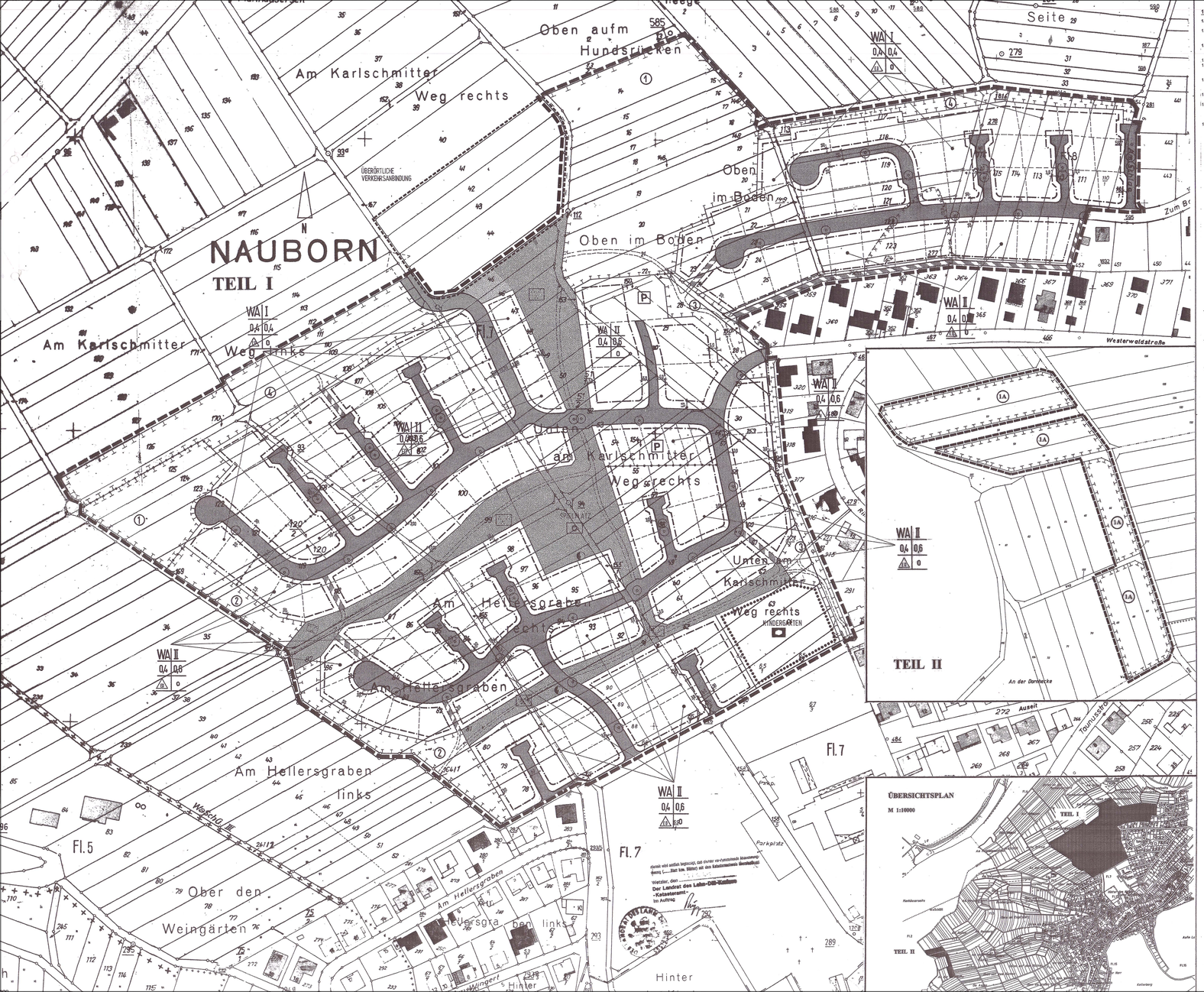

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 **gem. § 9 (1) 1 BauGB - Art und Maß der baulichen Nutzung - i.V.m. §§ 17 (2) und 19 BauNVO:**

1.1.1 Bei Reihenhäusern mit zeilenartiger Grenzbebauung (Mittelhaustyp) darf die zulässige GRZ geringfügig, bis max. 0,5, überschritten werden.

1.2 **gem. § 9 (1) 20 BauGB - landschaftspflegerische Festsetzungen und Festsetzungen zum Anpflanzen von** Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB:

1.2.1 Mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.2.2 Innerhalb des Baugebietes ist auf dem jeweiligen Grundstück pro angefangene 150m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum (Pflanzliste 3a) zu pflanzen und zu unterhalten. Vorhandene erhaltene Obstbäume werden angerechnet.

1.2.3. Die Straßenbegrenzungslinie und der Straßenbegrenzungslinie ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zusätzlich zu PN1 1,2,3 je angefangene 50 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum (Auswahl siehe Pflanzliste 4) zu pflanzen.

1.2.4. Im Bereich der Hauptverkehrsstraßen ist je ca. 20 m Straßenlänge ein hochstämmiger Laubbaum (Pflanzliste 2) zu pflanzen.

1.2.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
Die gekennzeichneten Flächen sind mit einer standortgerechten Auswahl von Bäumen und Sträuchern (gem. Pflanzliste) vollständig zu bepflanzen und zu erhalten.
Vorhandene einheimische und standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und zu integrieren.

1.2.6. Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Biotopen:
IM NORDEN des Bebauungsgebietes sind im **ZWEITEN GELTUNGSBEREICH** sollen auf den mit (1) und (2) gekennzeichneten Flächen Maßnahmen zur Entwicklung von Biotopen mit extensiver Grünlandnutzung (entsprechend Texten (Pflanzliste 4c) zu realisieren. Die Bäume werden in einem Abstand von 10 m x 12 m versetzt in Reihe gepflanzt. Auf den z.Zt. als Acker genutzten Grundstücken (Flur 7, Flurstücke 14-18, 123-125; Flur 2, Flurstücke 56, 57, 59 und 60) ist außerdem eine Wiesensaat vorzunehmen, deren Saatgut aus dem Mähgut der Umgebung gewonnen werden soll. Die Wiesenflächen sollen extensiv gepflegt werden, wobei von einer max. zweimaligen Mahd pro Jahr auszugehen ist, und zwar in Abhängigkeit vom Witterungsverlauf frühestens Ende Juni und Anfang September. Die Wiesenflächen sind pro Mahdtermin in zwei Abschnitten zeitlich versetzt zu mähen. Das Mähgut soll auf der Fläche getrocknet und anschließend abtransportiert werden. Auf den ehem. Ackergrundstücken wird empfohlen , zwecks Ausmagerung des Standortes, in den ersten Jahren mehrmals pro Jahr zu mähen und das Mähgut sofort zu entfernen.
AM WESTLICHEN RAND (Flächen (3)) des Plangebietes ist eine dichte 10 m breite Heckenpflanzung aus heimischen Gehölzen der Pflanzliste 7 vorgesehen. Die freibleibenden Flächen sind als extensive Wiesen zu entwickeln (Pflanzliste 5) und zu pflegen (vgl. Strauchpalmen).
IM SÜDEN ist auf den Flächen (4) als Abgrenzung des Bebauungsgebietes eine lockere Hecke vorwiegend nur 5 m breit. Als Pflanzdichte ist der Strauch pro 2,0 m vorzusehen. Die Sträucher sind in versetzten Reihen zu pflanzen, nach spätestens 10 Jahren zum ersten Mal und später alle 5 Jahre auszulichten. Zwei Ist es, von unten bis oben dicht belaubte Hecken zu entwickeln. In die Strauchpflanzungen ist ca. alle 10 m ein großkroniger Laubbaum (Pflanzliste 4a) zu setzen. Die freibleibenden Flächen sind als extensive Wiesen zu entwickeln (Pflanzliste 5) und zu pflegen (vgl. Strauchpalmen).
IM NORDEN ist auf den Flächen (4) als Abgrenzung des Bebauungsgebietes eine lockere Hecke mit einer gruppenweisen Bepflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern (Pflanzliste 3 und 4a) anzulegen. Die freibleibenden Flächen sind als extensive Wiesen zu entwickeln (Pflanzliste 5) und zu pflegen (vgl. Strauchpalmen).

DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN, die sich in Nord/Süd- und Ost/West-Richtung durch das Gebiet erstrecken, sind unter ökologischen Gesichtspunkten parkartig anzulegen. Es ist eine gruppenweise Bepflanzung aus heimischen Gehölzen (Pflanzliste 3 und 4a) vorzunehmen, die von extensiv gepflegten Wiesen (Pflanzliste 5) ergänzt werden. Die Grünzüge sollen durch Wege erschlossen werden, die einen wasserdurchlässigen Belag aufweisen und nicht breiter als 3,0 m sein dürfen. Die Wege sind an das vorhandene Wegenetz anzubinden.
Die zentrale Grünfläche etwa in der Mitte des Bebauungsgebietes soll der öffentlichen Erholung und als Spielplatz dienen. Die parkartig gepflanzten Bäume und Sträucher sollen der heimischen Vegetation entsprechen (Pflanzliste 3, 4a u. 4c). Für die Platz- und Wegeflächen (max. 2,50 m breit) dürfen nur versickerungsfähige Materialien eingesetzt werden. Die randliche Gestaltung im Osten und Westen ist als dichte mind. 5 m breite Abstands- und Schutzpflanzung vorzunehmen. Zur Offenhaltung der Kaltluftabflußbahnen ist die Bepflanzung am nördlichen und südlichen Rand locker anzulegen. Für die dörfgen Grünflächen in diesem Bereich ist eine Gestaltung als Rasenfläche vorgesehen, um damit dem hohen Nutzungsdruck der Erholungssuchenden zu entsprechen. Eine Geländemodellierung soll möglichst sparsam vorgenommen werden und die Spielplatzgestaltung der Topographie angepaßt sein.

1.2.7. Ergänzende Maßnahmen:
Der Einzelbaumbestand, der sofern es sich um vitale hochstämmige Obstbäume handelt, ist innerhalb aller Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erhalten und mit ausreichenden Schutzvorkehrungen versehen während der Bauarbeitsmaßnahmen zu versehen.
Die neu angelegten Gehölzflächen sollen bedarfsgerecht gepflanzt und gepflegt werden.
Dünger- und Pestizideinsatz ist auf allen Freiflächen zu unterlassen. Das Anpflanzen von Koniferen soll unterbleiben.

1.2.8. **ZUORDNUNGSFESTSETZUNGEN gem. §9a (1) Satz 4 BauGB:**
Den Verkehrsflächen sind das Verkehrsgrün, die öffentl. Grünflächen "Parkanlage" und der "Spielplatz" gem. § 9 (1) 20 BauGB als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.
Den Bauflächen sind alle sonstigen gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.

1.2.9. **PFLANZLISTEN**

Pflanzliste 1: Fassadenbegrünungen (incl. Begrünung von Carports und Pergolen)

Sebsktimmerwd:

Efeu	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata

Rankend (Klettertrifften notwendig):

Waldrebe	Clematis montana 'Rubens'
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Echte Weinrebe	Vitis vinifera

Schlingend (Klettertrifften notwendig):

Jelängerjelieber	Lonicera caprifolium
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Schlingknöterich	Polygonum aubertii

Pflanzliste 2: Bepflanzung der Straßenräume und Stellplatzflächen

großkronige Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Esche	Fraxinus excelsior
Winterlinde	Tilia cordata
Kaiserlinde	Tilia intermedia 'Pallida'
Silberlinde	Tilia tomentosa
Stieleiche	Quercus robur

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 18-20

Pflanzliste 3: heimische Sträucher

Blutheckenrose	Rosa gallica officinalis
Hundsrose	Rosa canina fruticosa
Bibernellrose	Corylus avellana
Feldrosenkirschrose	Rosa arvensis
Faulbaum	Frangula alnus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Haisbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Kartoffelrosche	Rosa rugosa
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weinrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Qualität: 2 x v., ohne Ballen, 100-150

Pflanzliste 8: Wiesen

Bei der Wiesensaatsaat im Bereich der Straßobsteiseen und der lockeren Heckenpflanzung soll keine Saatgutmischung, sondern Saatgut aus der Umgebung verwendet werden.
Im Bereich der weniger intensiv genutzten Grünzüge sind Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil, auf den Flächen mit intensiverer Nutzung sind Saatgut aus Ährengras-Glatthaferwiesen zu verwenden. Empfehlenswert ist die Frischwiesen (schwere gedüngte Böden mit guter Wasserversorgung) von Agest GmbH, Darmstadt, Dieses Mischung enthält ua. Die typischen Blumen der Wirtschaftswiesen wie: Scharfgarbe, Wiesenkerbel, Wiesenpippau, Wiesensalbeikraut, Wiesenknöterich,Wiesenkresse, Klappertopf und Wiesenbocksbart. (Saatgutmenge: 2-3 gm²)
Die Ansaat im Bereich der zentralen Grünfläche sollte ebenfalls eine Saatgutmischung mit einem hohen Kräuteranteil, auf den jeweiligen Standort abgestimmt. Verwendung finden, z.B. RSM 7-Landschaftsrasen A mit Kräutern. (Saatgutmenge: 20-25 gm²)

Pflanzliste 4: Bäume

a) großkronige Bäume

Esche	Fraxinus excelsior
Feldulme	Ulmus carpinifolia
Bergulme	Ulmus glabra
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 18-20

b) kleinkronige Bäume

Eberesche	Sorbus aucoparia
Feldahorn	Acer campestre
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Weichselkirsche	Prunus mahaleb
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, StU 12-14

c) Obstbäume

Apfelsorten:
Kaiser Wilhelm
Winterrambour
Jakob Lebel
Schafnase
Weißer Winterkalvill
Bratapfel
Arvanas-Renette
Winter-Goldparmäne

Birnensorten:
Alexander Lucas
Gute Graue
Gayos Liebling
Schwesser Wasserbirne
Alexis Lemaire
Gellerts Butterbirne
Holzstobirne
Weißa Winterbirne

Zwetschen/Mirabellen:
Mirabelle von Nancy
Hauszwetsche
Ellinger Frühzwetsche

Spalerobst: Sorbus domestica

Qualität: Hochstamm ab 7 cm, Stammhöhe 160-180

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN ,
(SIEHE STEMPEL IM PLAN)

~~AUFSTELLUNGSBESCHLUSS~~
EINLEITUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM 25.02.....1999
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

BEKANNTMACHUNG
~~DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES~~
DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES
AM 26.04.....1999
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

BÜRGERBETEILIGUNG
VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT :
VOM 03.05.1999
BIS 17.05..1999
OFFENLEGUNG IN FORM EINER BÜRGERVERSAMMLUNG :
AM .....199...
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

1.OFFENLEGUNG IM ENTWURF
WURDE IN DER ZEIT
VOM 15.11.1999 BIS EINSCHLIESSLICH
15.12.1999 DURCHGEführt
BEKANNTMACHUNG
DER 1.OFFENLEGUNG IM ENTWURF :
AM 08.11.1999
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

2.OFFENLEGUNG IM ENTWURF
WURDE IN DER ZEIT
VOM.....199... BIS EINSCHLIESSLICH
.....199... DURCHGEFÜHRT
BEKANNTMACHUNG
DER 2.OFFENLEGUNG IM ENTWURF :
AM .....199...
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

SATZUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
~~ÄNDERUNG~~ IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM : 27.04.2000 ...
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BAUDEZERNENT

ANZEIGEVERMERK
SONSTIGE VERMERKE :
STAND .....199...

RECHTSKRÄFTIG
SEIT DER BEKANNTMACHUNG ~~DES ÄNDERUNGS~~
~~ÄNDERUNG~~ IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM : 27.04.2000 ...

BEARBEITET DURCH : DIPL.ING. U.BRÜCK

STADTPLANUNGSAMT
DER
STADT WETZLAR
AMTSLEITER

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

2.1 **Traufhöhen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Traufhöhe folgende Höchstwerte festgesetzt:
- bei 1 Vollgeschoß : 6,60 m
- bei 2 Vollgeschossen : 6,60 m

Die Traufhöhe wird an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks zwischen den Schnittpunkten des Mauerwerks mit dem natürlichen Gelände und der Oberkante des Sparrens gemessen.

2.2 **Dächer**

Im WA-Gebiet beträgt die max. zulässige Firsthöhe 8,00 m über der Oberkante der obersten Vollgeschoßdecke. Flachdächer bzw. Dächer mit einer Neigung bis zu 15 ° sind mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten zu begrünen.
Dachgauben müssen einen Abstand von Giebelwand, Kehle oder Grat von mind. 1,50 m einhalten.
Bei eingeschossiger Bauweise ist ein Drempel von max. 0,60 m Höhe zulässig. Die Drempelhöhe wird an der Innenseite der Außenwand zwischen OK-Rohdecke und OK-Fußpfette gemessen. Bei zweigeschossiger Bauweise ist ein Drempel nicht zulässig bzw. zulässig (0,00 m), wenn bei Ausnutzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Dachgeschoß unter Einhaltung der Traufh., First- und Drempelhöhen zum Vollgeschoß wird.

2.3 **Fassadenbegrünung**

Gebäudewände mit mehr als 20 m² zusammenhängender, geschlossener Fassadenfläche sowie Garagen und Nebengebäude sind ausdauernd mit Kletterpflanzen zu begrünen (Artenauswahl siehe Pflanzliste 1).

2.4 **Stellplätze**

Stellplätze sind mit einer standortgerechten Auswahl einheimischer Bäume und Sträucher (Pflanzliste 2) zu umpflanzen.
Stellplatzanlagen sind durch Pflanzinseln so zu gliedern, daß max. 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Pro 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum (Pflanzliste 2) anzupflanzen.

2.5 **Einfriedigungen**

Zulässige Grundstückseinfriedigungen sind:
- transparent gestaltete Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung ohne Mauersockel in den Farben dunkelbraun, dunkelgrün und schwarz,
- Laubhecken, geschnitten oder belassend,
- Kombinationen Zaun/Laubhecke.

Die Höhe der Zäune darf 1,50 m und straßenseitig 0,80 m nicht überschreiten. Ein Bodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.6 **Hangsitzende Bauwerke**

Hangsitzende Bauwerke sind nur in ingenieurbiologischer Bauweise mit möglichst hohem Anteil an pflanzlichen Elementen zulässig. Der Einsatz von anderen Baustoffen ist auf die Erfordernisse der Standsicherheit zu begrenzen.

2.7 **Befestigung von Wegen, Garagenzufahrten etc.**

Die Befestigungen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen und Wegen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Zulässig sind Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decken.

2.8 **Regenwasserrückhaltung und -nutzung**

Das auf den nicht begrünten Dachflächen anfallende Regenwasser ist zur weiteren Verwendung in Zisternen zu sammeln. Die Zisternen sind bedarfsgerecht zu bemessen. Das Rückhaltevolumen muß mind. 25 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

2.9 **Maßnahmen zum Bodenschutz**

Die Befestigung von Wohnwegen und Fußwegen ist nur mit offenfugigen bzw. offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckung des Oberbodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden. Dauerhafte Auf- und Abtragungen sind auf max. 0,60 m zu beschränken.

3. Nechrichtliche Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB

3.1 Aus Brandschutzgründen darf gem. § 17 (3) und (4) und § 5 (8) HBO '93 die Brüstungshöhe notwendiger Fenster nicht mehr als 8,00 m über der fertig hergestellten Geländeoberfläche liegen.

Pos. 1

STADT WETZLAR

DOM- UND GOETHESTADT
KREISSTADT
DES LAHN-DILL-KREISES

STADTTEIL NAUBORN

BEBAUUNGSPLAN NR.13
' HUNDSRÜCKEN II '
1. ÄNDERUNG

M 1:1000

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

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 4,19,20 BauNVO)

WA	ALLG.WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)	GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) (§ 20 (1) BauNVO)	GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

NUTZUNGSSCHABLONE:

1	2	1. ART DER NUTZUNG
		2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3	4	3. GRUNDFLÄCHENZAHL
		4. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
5	6	5. HAUSFORMEN
		6. BAUWEISE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

	BAULINIE (§ 23 (2) BauNVO)	O	OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BauNVO)
	BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)	ED	EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
		H	HAUSGRUPPEN

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) 5 BauGB)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
KINDERGARTEN

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 (1) 11 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BauGB), -WIRTSCHAFTSWEG/FUSSWEG-

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BauGB)

ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRUNFLÄCHE

ZWECKBESTIMMUNG.
SPIELPLATZ
PARKANLAGE

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20, 25a u. b BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

BEWIRTSCHAFTUNGSREGELUNGEN:
FLÄCHE:HA STREUOBSTWIESEN
FLÄCHE 2: DICHTE HECKENPFLANZUNG
FLÄCHE 3: DICHTE HECKENPFLANZUNG MIT BÄUMEN
FLÄCHE 4: LOCKERE HECKEN-PFLANZUNG MIT BÄUMEN
(DETAILIERTE BESCHREIBUNG SIEHE BEBAUUNGSPLANTEXT)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN, FESTSETZUNGEN BZW. ERLÄUTERUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)

BERGSENKUNGSGEBIET (§ 9 (5) BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 (4) BauNVO)

P PRIVATE PARKFLÄCHEN

ÄNDERUNGSBÜRFNKT - ÜBER 1. ÄNDERUNG