



Textliche Festsetzungen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Die nach § 4 (3) BauNVO in einem 'Allgemeinen Wohngebiet' als Ausnahme zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9(1) BauGB i.V.m. §§ 4 u. 1 (6) BauNVO).
 - Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 5,00 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosdecke (§ 9 (1) 1 BauGB).
 - Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. §§ 14 u. 23 BauNVO).
 - Sofern in der Plandarstellung keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind, sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen je Grundstück max. 2 Stellplätze, davon einer als Garage oder Carport zulässig (§ 9 (1) 2 i.V.m. §§ 12 u. 23 BauNVO).
 - Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind folgende Vorkehrungen zu treffen (§ 9 (1) 24 u. (6) BauGB):
 - Im gesamten Baugebiet ist bei Aushubarbeiten darauf zu achten, ob nicht vereinzelte Auffüllungsmaterialien aus der benachbarten Alt-Ablagerung auftreten. Sollte dies der Fall sein, ist umgehend das Wasserwirtschaftsamt Dillenburg zur Abstimmung des weiteren Vorgehens zu informieren.
 - Im Bereich der Alt-Ablagerung ist zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen, daß die abgelagerten Abfallstoffe mit einer mind. 50 cm mächtigen Schicht aus unbelastetem Boden abgedeckt sind, so daß keine Auffüllungsmaterialien zu Tage treten können.
 - Sollten im Bereich der Alt-Ablagerung Aushubmassen durch Kanalbau-maßnahmen, Leitungstrassen o. ä. anfallen, sind diese gesichert auf der Fläche zwischenzulagern. Die Festlegung des Entsorgungsweges erfolgt durch das Wasserwirtschaftsamt Dillenburg, welches umgehend zu benachrichtigen ist.
 - Landschaftspflegerische Festsetzungen und Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 20 u. 25 BauGB i.V.m. § 8a (1) BNatG):
 - Innerhalb der gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 Fläche M_1
 Anlage einer Streuobstfläche; Entfernen des uniformen bodendeckenden Bewuchses; Erhalten der vorhandenen Hecke und der bestehenden Hochstämme.
 Fläche M_2
 Anlage von Steinhaufen/-riegel; Einsaat eines Kräuter-Magerrasens; Entfernen des uniformen bodendeckenden Bewuchses; Erhalt der bestehenden Hochstämme.
 Innerhalb der Flächen M1 und M2 sind weder bauliche Anlagen noch Versiegelungen zulässig.
 - Die unter Pkt. 6a genannten Flächen und Maßnahmen sind gem. § 8 (1) Satz 4 BNatG den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrundstücken als Sammlersatzmaßnahme zugeordnet.
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit in den Plandarstellungen keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind, unter Verwendung von standortgerechten Arten zu mind. 80% zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Pro 100 m² der gärtnerisch angelegten Fläche ist mind. ein Baum erster oder zweiter Ordnung mit 16/18 cm Stammumfang zu pflanzen (siehe Pflanzliste). Stellplatzbegrünung ist anrechenbar.
 - Entlang der Erschließungsstraße sind auf den Baugrundstücken im Abstand von 10 m Winter-Linden (Tilia cordata) Stammumfang 16/18 cm anzupflanzen. Von den vorgegebenen Pflanzabständen darf bei Bedarf (Grundstückzufahrt) geringfügig abgewichen werden.
 - Zwischen den Einzelgrundstücken werden lt. Plan entlang der südl. Grundstücksgrenzen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dabei gilt: 1 Baum = 10 m², 1 Strauch = max. 2 m² (s. Pflanzliste Artenauswahl).
 - Vorhandene Pflanzungen und Neuanpflanzungen sind durch artgemäße Pflege zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind in gleicher Art und Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der dem Bezug folgenden Vegetationsperiode durchzuführen (§ 178 BauGB).
 - Bodenschutz
 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind vom Baubetrieb freizuhalten. Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden ist entsprechend DIN 18 915 zu sichern. Der anfallende Ober- und kulturfähige Unterboden ist auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder fachgerecht aufzutragen. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden. Eine Überdeckung des Oberbodens mit sterilem Unterboden ist unzulässig.
 - Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB):
 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist zur weiteren Verwendung in ausreichend bemessenen Zisternen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mind. 25 l pro m² nicht begrünter Dachfläche betragen. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an das Kanalsystem anzuschließen.

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

- Gestaltung und Befestigung von Verkehrsflächen, Wegen und Stellplätzen:
 - Die Befestigungen von Stellplätzen, Höfen, Wegen und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise (unverfugtes Pflaster mit mind. 2 cm Fugenbreite, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) oder als wassergebundene Decke zulässig.
 - Pro angefangene vier Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum erster Ordnung, Stammumfang 16/18 cm, zu pflanzen. Dabei ist eine unversegelte Baumscheibe von mind. 2 x 2 m pro Baum vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen zwei Stellplätzen ist ein mind. 2 m breiter Grünstreifen für Baumpflanzungen vorzusehen.
- Einfriedigungen
 Zulässige Grundstückseinfriedigungen sind:
 -Laubhecken geschnitten oder freiwachsend,
 -transparent gestaltete Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung ohne Mauersockel,
 -Maschendrahtzäune mit Heckenhinterpflanzung.
 Die Höhe der Zäune darf 1,50 m nicht überschreiten. Ein Bodenabstand von 15 cm ist einzuhalten.
- Dach- und Fassadenbegrünung
 - Carports und Stellplätze sind durch Sträucher bzw. Rankpflanzen einzugrünen (s. Pflanzliste Artenauswahl)
 - Container- und Abstellplätze für Abfallbehälter im Freien sind dreiseitig mit Buschwerk zu umpflanzen (s. Pflanzliste Artenauswahl)
 - Flach geneigte Dächer bis zu 15° Dachneigung müssen dauerhaft und vollflächig fachgerecht begrünt sein. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, lichtdurchlässige Teilflächen und technisch notwendige Dachaufbauten.
 - Mind. 20% der geschlossenen Fassadenflächen sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen.

4. Pflanzliste der zulässigen Baum- und Straucharten (§ 87 (5) HBO).

Bäume 1. Ordnung, Qualität: Hochstämme, 3 x v.v.B., STU 16/18	Bäume 2. Ordnung, Qualität: Hochstämme, 3 x v.v.B., STU 16/18	Bäume 3. Ordnung, Qualität: Hochstämme, 3 x v.v.B., STU 16/18	Obstbäume, Qualität: Hochstämme, 2 x v.v.B., STU 12/14
Acer platanoides Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Tilia cordata Tilia platyphyllos	Acer castaneum Betula pendula Carpinus betulus Malus communis Prunus spinosa Pyrus communis Sorbus aucuparia	Alnus incana Corylus avellana Crataegus laevigata Elaeagnus angustifolia Ligustrum vulgare Lonicera nigra Lonicera xylosteum Prunus spinosa Traubeneiche Weißdorn Waldrebe Weißdorn Weißdorn Weißdorn	Malus domestica Malus domestica Malus domestica Malus domestica Malus domestica Malus domestica Malus domestica Malus domestica

C. Hinweise

Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt f. Denkmalpflege Hessen zu melden; Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, B HDSchG).

STADT WETZLAR

STADTTEIL NAUNHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR 14

FÜR DAS GEBIET: "AM SPIEGGARTEN"

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

SIHE STEMPEL

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 15.03.1995

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18.01.1996

2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 19.9.1996 BIS EINSCHLIESSLICH 19.9.1996 DURCHFÜHRT

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 22.10.1996

BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR IM MAI 1994 BIS OKT. 1996

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.05.1994

BÜRGERBETEILIGUNG 1) VORENTWURF ZUR EINSCHNÄHME DER BÜRGER BEI-GELEGT VOM 22.03.1995 BIS 05.04.1995 2) ÖFFENTLICHE INFORMATION - BÜRGERVERSAMMLUNG AM 19.9.1996

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 21.02.1996 OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER ZEIT VOM 19.9.1996 BIS 29.03.1996 EINSCHLIESSLICH

GENEHMIGUNGSVERMERK

Genehmigt
mit Vig. vom 08.02.97
Az.: 04-01 d.07/01
Gessen, den 08.02.97
Regierungspräsident
H. Kötter

RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 28.02.1997

WEIZLAR, DEN 31.10.1996

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) BauGB)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL z.B. 0,4
GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL z.B. 0,6
Z ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGR.
TH MAXIMALE TRAUFGHÖHE (SCHNITTKANTE AUSSENFLÄCHE AUFGEHENDES MAUERWERK OK DACHHAUT, BEZOGEN AUF DAS NATÜRLICHE GELÄNDE)

BAUWEISE, BAUGRENZE (§ 9(1) 2 BauGB)

O OFFENE BAUWEISE
E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
--- BAUGRENZE

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN (§ 9(1) 5 BauGB)

--- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
--- SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE
--- GESUNDHEITL. ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) 11 BauGB)

--- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
V VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH
X VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - FUSSWEG -

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN U. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9(1) 20, 25 BauGB)

M1 ANLAGE STREUOBSTWIESE
M2 ANLAGE STEINRIEGEL

PLANZEICHENERKLÄRUNG

--- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN
○ ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
○ ERHALT VON BÄUMEN
○ ERHALT VON STRÄUCHERN

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
--- ABGRENZUNG VON BEREICHEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, AUSNUTZUNG, BAUWEISE USW.
X X X X ABGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT ALTABLAGERUNGEN
--- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE (NICHT RECHTSVERBINDLICH)
SD SATTELDACH
--- HAUPTFIRSTRICHTUNG
--- ABWASSERLEITUNGEN - MIT LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER STADT WETZLAR ZU BELASTENDE FLÄCHEN.
--- PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE