



DOM- UND
GOETHESTADT
KREISSTADT
DES LAHN-DILL-
KREISES

BEBAUUNGSPLAN NR. 15/02 (KG) "IN DEN LANGENMORGEN"

VERFAHRENSVERMERKE

<p>PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHENKT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.</p>	<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ ERLEIDUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 24.05.1992 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT</p>
<p>BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DES ERLEIDUNGSBESCHLUSSES AM 07.10.1992</p>	<p>BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSCHEIDUNG DER BÜRGER BEREITGELEGT: VOM 20.10.1992 BIS 04.11.1992 OFFENLEGUNG IN FORM EINER BÜRGERVERSAMMLUNG: AM 20.10.1992 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT</p>
<p>ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.09.2005</p>	<p>OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 02.11.2005 BIS EINSCHLIESSLICH 02.12.2005 DURCHFÜHRT BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF: AM 16.10.2005 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT</p>
<p>SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 14.03.2006</p>	<p>RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM: 07.04.2005</p>
<p>BEARBEITET DURCH: PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT DER STADT WETZLAR ABSTRAKTPLANUNG AMTSLIEDER</p>	<p>SONSTIGE VERMERKE: 1. Entwurfsbeschluss 15.09.2004 1. Offenlegung gem. § 8(2) Bau98 v. 19.10. - 19.11.2004 Der Magistrat Stadtplanungsamt Ernst-Leitz-Straße 30 35578 Wetzlar</p>

- 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB**
Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Flächen ist je Grundstück der Bau einer Garten- bzw. Gerätehütte (einschließlich Vordächer bzw. Terrasse) und/oder eines Treibhauses zulässig. Garten- bzw. Gerätehütten dürfen eine max. Grundfläche von 15 qm bzw. ein Volumen von 30 cbm (einschl. Vordächer und Überdachungen) und eine max. Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Treibhäuser, Frühbeete etc. dürfen ein max. Volumen von 15 cbm und eine Grundfläche von 10 qm nicht überschreiten. Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte sowie Feuerstätten innerhalb der Garten- bzw. Gerätehütten sind nicht erlaubt.
- 5.1.2 Die Gartengrundstücke müssen bei Neuparzellierung gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB mindestens 200 qm groß sein.**
- 5.1.3 Stellplätze / gemäß § 9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit §12 (6) BauNVO**
Die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf den Grundstücken ist nicht zulässig. Ferner dürfen die Grundstücke nicht als Abstellplätze für Wohnwagen u.ä. genutzt werden.
- 5.1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- 5.1.4.1 Die Erschließungswege sind unbefestigt als Wiesenwege oder teilversiegelt als Schotterrasen bzw. wassergebundene Decken herzustellen bzw. zu erhalten.**
- 5.1.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB**
- 5.1.5.1 Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Oberbaum oder standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste I zu pflanzen.**
Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. Entsprechender Bestand wird angerechnet.
Anstelle der Einzelbaumpflanzungen kann jeweils wahlweise auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern (Fläche 15 qm, pro 2 qm 1 Strauch unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste II) angepflanzt werden. Mindestpflanzgröße 60-100 cm.
- 5.1.5.2 Vorhandene heimische, standortgerechte und / oder landschaftsbildprägende Laubgehölze und Hochstamm-Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.** Der Schutz der Bäume umfasst den Traufbereich, Abgänge, als erhaltenswert festgesetzte Gehölze sind durch entsprechende Arten der Pflanzenlisten I und II zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten.
Die Pflanzenlisten sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO**
- 5.2.1 Die Kleinbauten sind in einfacher Holzbauweise zu errichten; die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen.** Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Blech- oder Kunststoffüberdachungen der Dächer sind nicht gestattet. Als Dachform werden Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 20° zugelassen. Der Anstrich der Gartenhütten ist in gedeckten Farbtönen (braun oder grün) zu wählen.
- 5.2.2 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen wie Zisternen oder Regentonnen aufzufangen und als Gleiswasser im Garten zu verwenden.** Für einen Überlauf mit Anschluß an eine Versickerungsmulde ist Sorge zu tragen.
Das Bohren von Brunnen sowie abflußlose Gruben zur Entsorgung auf Grundstücken sind nicht gestattet.
- 5.2.3 Einfriedungen sind als Holzstaket- oder Maschendrahtzaun (grüne Kunststoffummantelung oder verzinkt) auszuführen.** Zaunsockel sind unzulässig. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von 0,15 m zur Erdoberfläche zu errichten.
Einfriedungen können auch als Hecken ausgeführt werden; es sind Laubgehölze der Pflanzenliste III zu bevorzugen. Koniferen sind nicht zulässig. Weitere Sichtschutzanlagen innerhalb der Gärten sind nur durch Baum- oder Strauchpflanzungen zu bilden.
- 5.2.4 Einzinzunungen entlang der öffentlichen Wege sind um 1,00 m von der Grenze einzurücken und durch einheimische Laubholzhecken gem. Pflanzenliste III einzuzüchten.**
Sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Einzinzunungen zwischen den einzelnen Gärten sollen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.
- 5.2.5 Im Bereich der Grundstücke selbst ist ausschließlich die Herstellung wasserundurchlässiger Wegeflächen zulässig.**
Die so befestigte Fläche eines Grundstückes darf nicht mehr als 5% der Grundstücksfläche einnehmen.

- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Wegflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) gem. Festsetzung 5.1.4.1
 - Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Wasser (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
 - Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingärten gem. Festsetzung 5.1.1
 - Wegseitengraben (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
 - Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) gem. Festsetzung 5.1.5.2
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
 - Empfohlene Grundstücksteilung

Hinweis auf § 20 HDSchG:
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Hinweise:
Freistellung gem. § 55 HBO
Nur in den Fällen, in denen Gebäude unter 30 cbm errichtet werden, ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstellen, gilt die Freistellung von der Baugenehmigungspflicht nach § 55 HBO.
Um bei sparsamem Umgang mit dem Naturgut Boden mehr Gartengrundstücke zu erzielen, werden entsprechende Grundstücksteilungen bei vorhandener Erschließung vorgeschlagen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet der Lahn. Ein Kleingartengebiet ist als „Grünfläche“ einzuordnen. Das Planungsgebiet liegt somit außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, damit gelten die Verbote des § 70 HWG.
Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist vor Baubeginn eine Befreiung gem. § 71 HWG zu beantragen. Diese kann in Aussicht gestellt werden, wenn durch die Baumaßnahme kein Verlust an Hochwasserstauraum eintritt. Die Gartenhütten sind daher entweder aufzuständern oder es ist ein Eindringen von Hochwasser in die Hütte in Kauf zu nehmen.
Das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf den Boden, hierzu zählen auch Pflanzenschutzmittel und Bioidprodukte, ist verboten.

