

Plangebiet Bebauungsplan "Unter der Mühle"

Stadt Wetzlar - Stadtteil Naunheim



Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung / gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB
 Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Flächen sind je Grundstück eine Garten- bzw. Gerätehütte (einschließlich Vordächer bzw. Terrasse) und / oder ein Treibhaus 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. Dabei darf das Volumen von 30 cbm und die Grundfläche von 15 qm insgesamt nicht überschritten werden. Wohnungen, Aufenthaltsräume, Abort sowie Feuerstätten innerhalb der Garten- bzw. Gerätehütten sind nicht erlaubt. Vorhandener Bestand darf diese baulichen Höchstmaße nicht überschreiten.

Die Errichtung neuer Gartenhütten und die Wiedererrichtung von Gartenhütten bei Verlust (z.B. Hochwasser) sind unzulässig.

2. Stellplätze / gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit §12 (6) BauNVO
 Die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf den Gartengrundstücken ist nicht zulässig. Ferner dürfen die Grundstücke nicht als Abstellplätze für Wohnwagen u.ä. genutzt werden.

B. Grünordnerische Festsetzungen

1.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.1 Nebenanlagen / gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB
 Im Bereich der Gartengrundstücke selbst ist ausschließlich die Herstellung wasserdurchlässiger Wegeflächen zulässig. Die so befestigte Fläche eines Gartengrundstückes darf nicht mehr als 5 % der Grundstücksfläche einnehmen.

1.3 Schutz von Gewässern und Uferbereichen / gemäß §9 (1) Nr.16 i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB und §§ 38, 76 – 78 WHG
 Ein Streifen von 10 m im Abstand zur Wegeparzelle 31 bzw. zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ist gemäß § 38 (3) Nr. 2 WHG ist von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten. Bestand bis 01.12.1989 ist davon ausgenommen (2. HWG-Änderung vom 29.11.1989). Desweiteren ist nach § 78 (1) WHG u.a. das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf dem Boden, die Umwandlung von Grün- in Ackerland, das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nr. 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen, verboten. Das „Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes“ (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009, BGBl. I S. 2585 ff., und das Hessische Wasserhaushaltsgesetz (HWG) vom 6. Mai 2005, GVBl. I S. 305, insbesondere die genannten einschlägigen Paragraphen, sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

2.1 Gemäß §9 (1) Nr.25 b BauGB
 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 Bäume sind durch entsprechende Arten der Pflanzenliste I zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten.

2.2 Gemäß §9 (1) Nr.25 a BauGB
 Pro angefangene 200 qm Gartengrundfläche ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste I zu pflanzen. Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. Entsprechender Bestand wird angerechnet.

2.3 Gemäß §9 (1) Nr.25 a BauGB
 Anstelle der Baumpflanzungen 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.

C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften / Gestaltungsfestsetzungen

1.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB
 Die Gartengrundstücke müssen mindestens 200 qm groß sein.

Die Gartenlauben und Gerätehütten sind in einfacher Holzbaueise zu errichten; die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Blech- oder Kunststoffeindeckungen der Dächer sind nicht gestattet. Als Dachform werden Sattel- und Pultdächer bis zu einer Dachneigung von 20° zugelassen. Der Anstrich der Gartenhütten ist in gedeckten Farbtönen (braun oder grün) zu wählen.

(ün) zu wählen.

2.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB
 Einzäunungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Einzäunungen zwischen den einzelnen Gärten sollen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.

Einfriedungen sind als 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.

3.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB
 Das Bohren von Brunnen sowie abflußlose Gruben zur Entsorgung auf den Grundstücken sind nicht gestattet. Bereits geschaffene Brunnen sind zu beseitigen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen wie Zisternen oder Regentonnen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Für einen Überlauf mit Anschluss an eine Versickerungsmulde ist Sorge zu tragen.

4.0 Freistellung gem. § 55 HBO
Empfehlung

Es wird empfohlen, dass die Anlage der Gärten möglichst strukturreich erfolgt. Neben der Pflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen sollen Beerenobst und Staudenpflanzungen angelegt werden. Reisig- und Steinhäufen sowie sonstige, der Fauna dienende Strukturen wie Nistkästen, Insektenhotels, Ruderalflora als Insektennahrung, naturnahe Teichanlagen und Kompostwirtschaft werden empfohlen.

5.3 Pflanzenliste gem. § 9 (1) Nr. 25 u. (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO Liste I

Laubhochstämme/ Obsthochstämme lokaler Sorten	Liste II Sträucher
Großkronige Bäume Acer pseudoplatanus - Bergahorn Alnus glutinosa - Schwarzerle Fraxinus excelsior - Esche Juglans regia - Walnuß Quercus robur - Stieleiche Salix alba - Silberweide Tilia cordata - Winterlinde	Sträucher Acer campestre - Feldahorn Amelanchier ovalis - Felsenbime Berberis vulgaris - Berberitze Carpinus betulus - Hainbuche Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn Crataegus laevigata - Zweigiffiger Weißdorn Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Hartriegel Corylus avellana - Hasel Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus spinosa - Schwarzdorn Rosa spec. - Heckenrose Rubus fruticosus - Brombeere Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Sambucus racemosa - Traubenholunder Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Viburnum opulus - Wasserschneeball
Klein- bis mittelkronige Bäume Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche Malus sylvestris - Holzapfel Prunus avium - Vogelkirsche Prunus mahaleb - Felsenkirsche Prunus padus - Traubenkirsche Pyrus communis - Wildbirne Rhamnus frangula - Faulbaum Sorbus aucuparia - Eberesche Sorbus aria - Mehlbeere Sorbus torminalis - Elsbeere	sowie Obstbäume lokaler Sorten

6. Hinweise

6.1 Kampfmittel
 Das Plangebiet befindet sich laut Kampfmittelräumdienst in einem Bombenabwurfgebiet. Daher ist vor Beginn geplanter Bauarbeiten eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

6.2 Bodendenkmäler
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Grenze Überschwemmungsgebiet Lahn
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgarten gem. Festsetzung A.1.
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)
- Gebäude (nachrichtliche Übernahme)

e (nachrichtliche Übern:

STADT WETZLAR



BEBAUUNGSPLAN NR. 15/04 (KG) IN NAUNHEIM „UNTER DER MÜHLE“

M 1 : 1000

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 06.05.2010 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES/ DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES AM 17.05.2010 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 25.05.2010 BIS: 08.06.2010 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 16.12.2010 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	OFFENLEGUNG IM ENTWURFSSTADIUM VOM 21.02.2011 BIS EINSCHLIESSLICH 21.03.2011 DURCHFÜHRT BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF: AM 14.02.2011 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SÄTZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 28.09.2011 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 07. Dez. 2011 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
Wetzlar, den 06.12.2011 SEMLER STADTRAT 23	BEARBEITET / GEZEICHNET: PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT DER STADT WETZLAR SACHGEBIET STADTPLANUNG AMTSLEITER