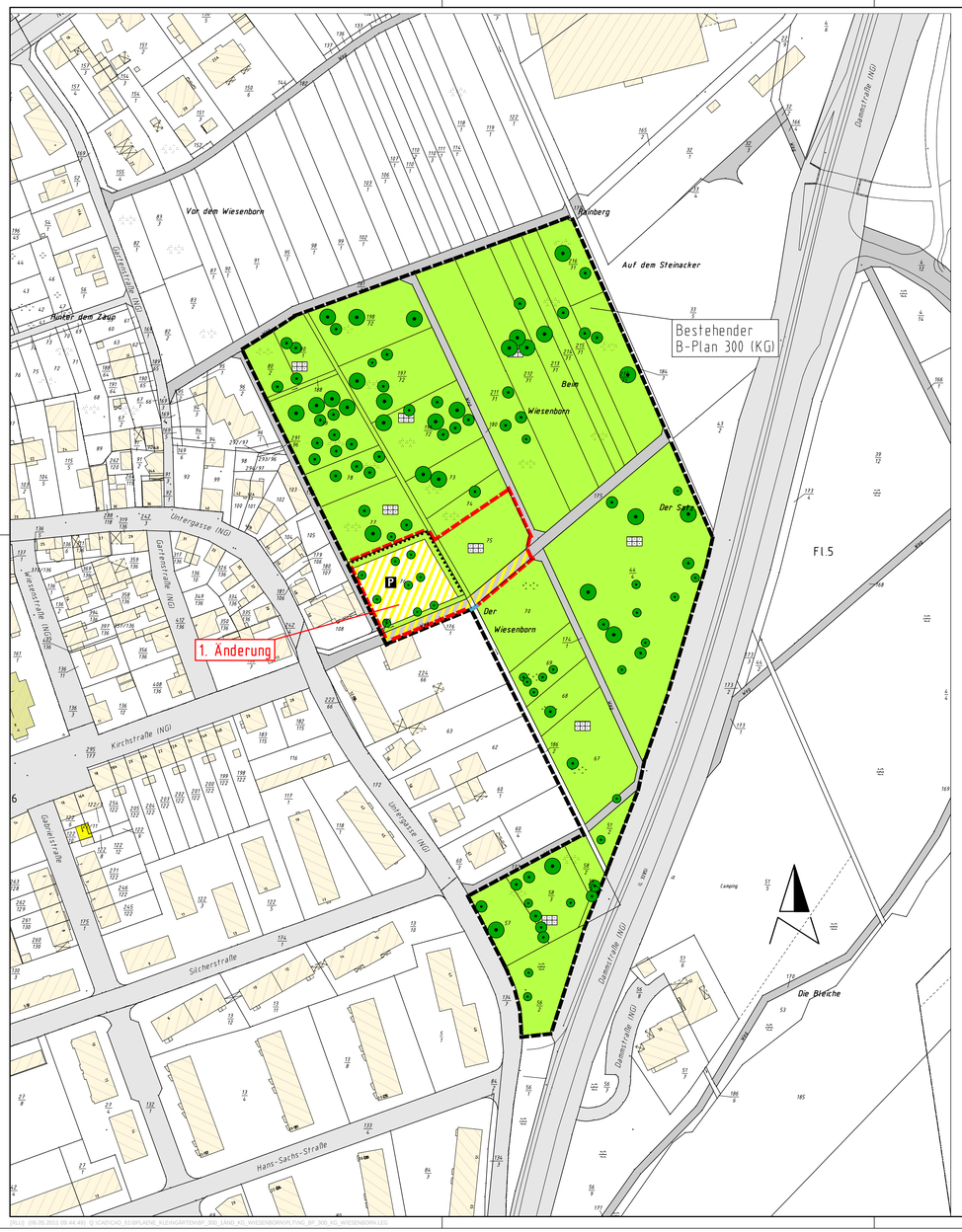


Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.1.1 Öffentliche Parkfläche

2 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

2.1 Private Grünfläche

2.2 Streuobstwiese

2.3 Dauerkleingärten

3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Anpflanzen: Bäume

3.2 Anpflanzen: Sträucher

3.3 Erhaltung: Bäume

3.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

4 Sonstige Planzeichen

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Änderungsbereich

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN
DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS nach § 13a BauGB
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
am 19.03.2009
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
26.03.2010
BECK STADTRAT

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DES EINSEHRUNGSBEGINNES
am 26.11.2009
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
26.03.2010
BECK STADTRAT

BÜRGERBETEILIGUNG VORÖFFENTLICHUNG ZUR ERÖRTERUNGSWAHL DER BÜRGER BERETIGELEG"
VOM ...200
BIS ...200
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK STADTRAT

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
am ...200
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK STADTRAT

OFFENLEGUNG IN ENTWURFSWAHL IN DER ZEIT
VOM 24.11.2009
BIS EINSCHLIESSLICH 30.12.2009
DURCHGEführt
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURFSWAHL
am ...200
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
26.03.2010
BECK STADTRAT

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
am 06.05.2010
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
26.05.2010
Wetzlar, den
BECK STADTRAT

INKRAFTTRETEN DURCH DIE BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
am 22.05.2010
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
Markt 2010
BÜRGERMEISTER UNTERSCHRIFT
PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT DER STADT WETZLAR
AMTSLEITER

SONSTIGE VERMERKE
VERFAHREN NACH § 13a BauGB

5.0 Textfestsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung / gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB
Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Freizeitgärten 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.

2. 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.

B. Grünordnerische Festsetzungen

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

1.1 Erschließungswege / gemäß §9 (1) Nr.11 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB
Die Erschließungswege sind unbefestigt als Wiesenwege oder teilversiegelt als Schotterrasen bzw. wassergebundene Decken herzustellen bzw. zu erhalten.
Vorhandene wasserundurchlässige öffentliche Wege (bis 1996) genießen Bestandsschutz.

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

1.3 Hochwasserschutz / gemäß §9 (1) Nr.16 i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB
gemäß § 70 HWG
- *Entfällt -*

1.4 . nicht relevant für den Änderungsbereich

1.5 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Pestizideinsatz
Der Einsatz von Pestiziden ist im gesamten Geltungsbereich aus Gründen des Grundwasserschutzes untersagt.

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

2.1 für den Änderungsbereich nicht relevante Festsetzung

2.2 Gemäß §9 (1) Nr.25 a BauGB
Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Freizeitgärten ist pro angefangene 200 qm 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.
Statt der Baumpflanzungen kann hier jeweils wahlweise auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (Fläche 15 qm, pro 2 qm 1 Strauch unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste II) angepflanzt werden. Mindestpflanzgröße 60-100 cm.

2.3 Gemäß §9 (1) Nr. 25 a BauGB
Entlang der nördlichen und östlichen Grenze der Parzelle Nr. 76 sind in einer Breite von 3 m Abpflanzungen vorzunehmen.
Möglich sind freiwachsende oder geschnittene Hecken
Gesamtfläche: ca. 198 qm
Mindestpflanzgröße: Sträucher, 2 x v., o.B., 60-100
Heister, 2 x v., o.B., 150-200
Pflanzabstand: 1,00 x 1,00 m, versetzt auf Lücke
Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten der Pflanzliste III zu verwenden.

2.4 Gemäß §9 (1) Nr. 25 a BauGB
Innerhalb der Parzelle Nr. 76 sind unter Berücksichtigung der
Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar, § 4 (7) je 6 Stellplätze ein geeigneter Baum aus der Pflanzenliste I mit einer unbefestigten Baumscheibe von 4 bis 6 qm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die nach der Stellplatzverordnung erforderliche raumgliedernde Bepflanzung mit mind. 25 qm ist ab einer Stellplatzfläche von mehr als 500 qm erforderlich.

Es sind entsprechend diesen Vorgaben 9 Bäume zu pflanzen. Für fachgerechte Verankerung und Baumschutz ist zu sorgen.
Pflanzgröße: Hochstämme, 3 x verpflanzt, m. Db. STU 20 – 25 cm
Die Pflanzflächen von ca. 137 qm sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.

2.5 Gemäß §9 (1) Nr. 25 a BauGB
Sämtliche vorgesehenen Bepflanzungen sind so zu wählen, das keine Schäden an Leitungen bzw. Rohren unterirdischer Ver- oder Entsorgungsanlagen sowie verrohrter Gewässer zu erwarten sind.

C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften / Gestaltungsfestsetzungen

1.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB
Die Gartengrundstücke müssen mindestens 200 qm groß sein.
Um bei sparsamem Umgang mit dem Naturgut Boden mehr Gartengrundstücke zu erzielen, werden entsprechende Grundstücksteilungen bei vorhandener Erschließung vorgeschlagen. Die Kleinbauten sind in einfacher Holzbauweise 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 Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 20° zugelassen. Der Anstrich der Gartenhütten ist in gedeckten Farbtönen (braun oder grün) zu wählen.

2.0 Gemäß §81 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB
Einzäunungen entlang der öffentlichen Wege sind um 1,00 von der Grenze einzurücken und durch einheimische Laubholzhecken gem. Pflanzenliste III einzugrünen.
Sie 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 Holzstaketen- oder Maschendrahtzaun (grüne Kunststoffumnmantlung 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.
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 Gemäß § 81 HBO i.V. mit § 9 (4) BauGB
Eintlang der Landesstraße 3285 besteht in einer Breite von 20 m eine Bauverbotszone (§23 HStrG).

5.0 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.

6.0 Parkplatzfläche / gem. § 81 HBO
Stellplätze und Fahrflächen der Parkplatzfläche auf der Parzelle Nr. 76 sind wasserdurchlässig zu befestigen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar ist zu berücksichtigen.

Zuordnung gem. § 8a (1) BNatSchG

Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Parzelle Nr. 76 sind der Parkplatzfläche auf dieser Parzelle zuzuordnen.

Für die bereits bestehenden öffentlichen Wege sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich, da im Bereich der Wegeführungen keine Veränderungen vorgenommen werden oder sonstige Erschließungsvorhaben geplant sind.

Pflanzenlisten

*** Liste I Laubhochstämme / Obsthochstämme lokaler Sorten**

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuß
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silberweide
Tilia cordata - Winterlinde

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere

Obstbäume lokaler Sorten

Äpfel
Anhalter, Baumanns Renette, Berlepsch, Bismarkapfel, Blauer Kölner, Brauner Metaapfel, Brettacher, Dietzels Rosenapfel, Erbacher Mostapfel, Gelber Edel-apfel, Glockenapfel, Goldparmäne, Grafensteiner, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Alexander, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Mostwunder Hilde,
Oldenburger, Rheinischer Bohnapfel, Riesenboikenapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Roter Einser, Roter Stern, Schafsnase, Schneeapfel, Schöner aus Boskoop, Trierer Weinapfel, Winterrambour, Winterzitronenapfel, Wildapfel

Birnen
Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Holzbirne, Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Vereins-Dechant-Birne

Steinobst
Hauszwetsche, Wangenheims Frühzwetsche, Zimmers Frühzwetsche, Große Grüne Reneclode, Nancy-Mirabelle, Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Typ Diemitz, Meckenheimer Frühe Rote, Schneiders Rote Knorpelkirsche, Schneiders Schwarze Knorpelkirsche

*** Liste II Arten für Gehölzgruppen**

Sträucher

Acer campestre - Feldahorn
Amelanchier ovalis - Felsenbirne
Berberis vulgaris - Berberitze
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata - Zweigriffliger 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

Kleinbäume

Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Holzapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus mahaleb - Felsenkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus communis - Holzbirne
Rhamnus frangula - Faulbaum
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere

Liste III Sträucher für Hecken

Acer campestre - Feldahorn
Berberis vulgaris - Berberitze
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Hartriegel
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schwarzdorn
Ribes uva-crispa - Stachelbeere
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Ribes silvestre - Rote Johannisbeere
Rosa spec. - Heckenrose
Rubus caesius - Kratzbeere
Rubus fruticosus - Brombeere
Rubus ideus - Himbeere
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Wasserschneeball

STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 300 (KG)

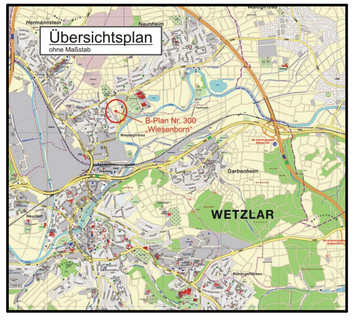
„WIESENBORN"

Stadtteil Niedergirmes

- 1. Änderung –

Rechtskraft

M 1 : 1000



Aufgestellt: Stadt Wetzlar
Planungs- u. Hochbauamt - 61 -
Bearbeitet/Digitalisiert: Uter/Herrlich im August 2009
geändert: Februar 2010