

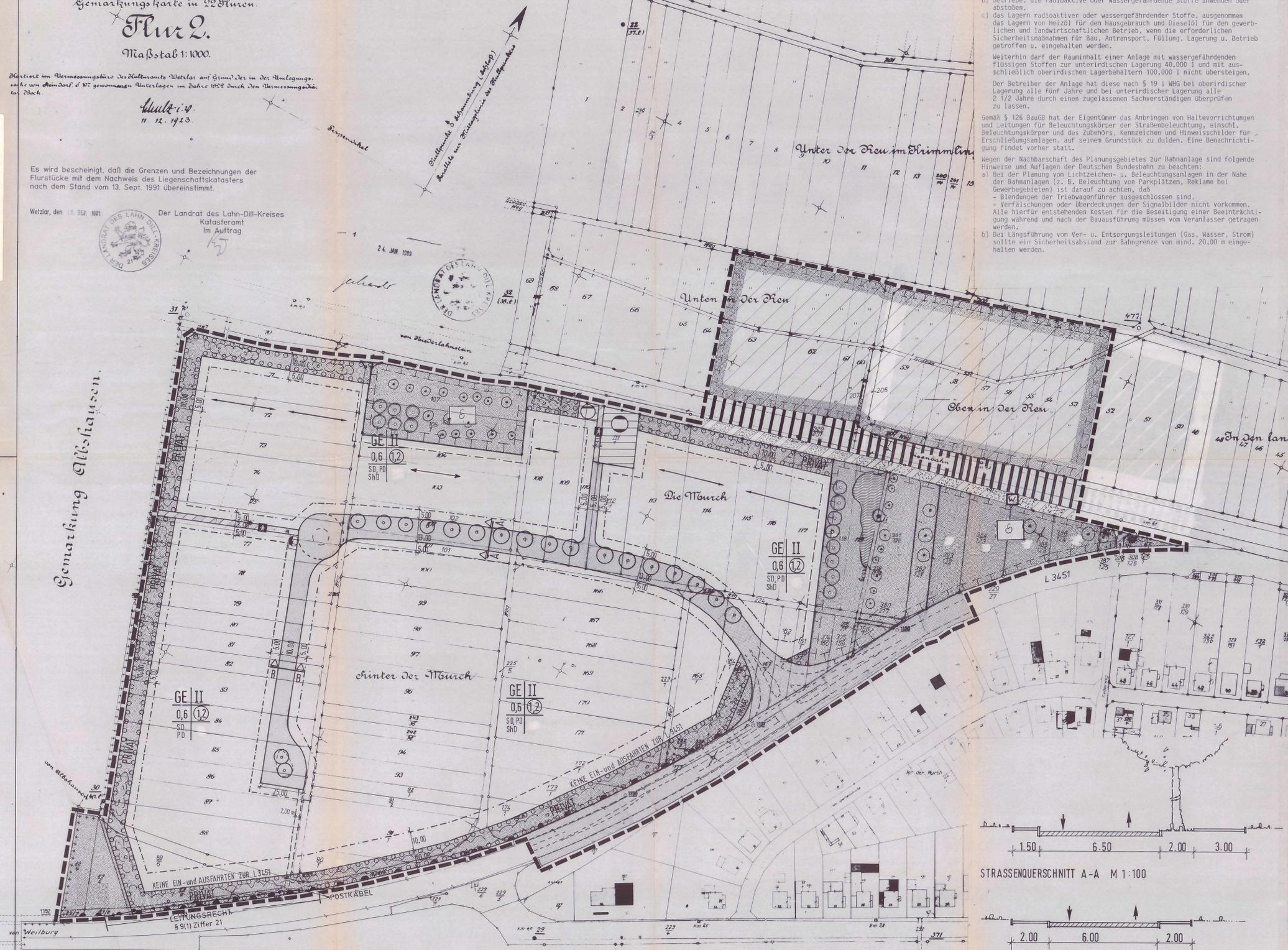
Dieser im Vermessungsbüro des Landratsamts Wetzlar am 27.01.1991 in der Umrissung nach dem Grundriß d. d. gewonnenen Unterlagen im Jahre 1988 durch den Vermessungsbeamten ...

Merkblatt
11.12.1983

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 13. Sept. 1991 übereinstimmen.

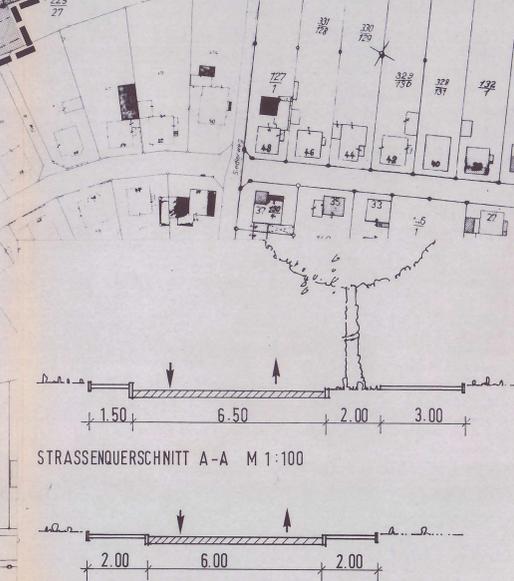
Wetzlar, den 18. SEPT. 1991
Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises
Katasteramt
im Auftrag

Gemarkung Allshausen



HINWEISE:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III (weitere Schutzzone) des mit Verordnung vom 07.09.1976 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage des Stadtteils Steindorf. Zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig:
a) Umschlags- u. Vertriebsstellen für wassergefährdende Stoffe,
b) Betriebe, die radioaktive oder wassergefährdende Stoffe anwenden oder abstoßen.
c) das Lagern radioaktiver oder wassergefährdender Stoffe, ausgenommen das Lagern von Heizöl für den Hausgebrauch und Dieselöl für den gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieb, wenn die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für Bau, Antransport, Füllung, Lagerung u. Betrieb getroffen u. eingehalten werden.
Weiterhin darf der Rauminhalt einer Anlage mit wassergefährdenden flüssigen Stoffen zur unterirdischen Lagerung 40.000 l und mit ausschließlich oberirdischen Lagerbehältern 100.000 l nicht übersteigen.
Der Betreiber der Anlage hat diese nach § 19 i VmB bei oberirdischer Lagerung alle fünf Jahre und bei unterirdischer Lagerung alle 2 1/2 Jahre durch einen zugelassenen Sachverständigen überprüfen zu lassen.
Gemäß § 126 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschl. Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Eine Benachrichtigung findet vorher statt.
Wegen der Nachbarschaft des Planungsgebietes zur Bahnanlage sind folgende Hinweise und Auflagen der Deutschen Bundesbahn zu beachten:
a) Bei der Planung von Lichtzeichen- u. Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahnanlagen (z. B. Beleuchtung von Parkplätzen, Reklame bei Gewerbegebieten) ist darauf zu achten, daß
- Blendungen der Triebwagenführer ausgeschlossen sind,
- Verfallschäden oder Überdeckungen der Signalbilder nicht vorkommen. Alle hierfür entstehenden Kosten für die Beseitigung einer Beeinträchtigung während und nach der Bauausführung müssen vom Veranlasser getragen werden.
b) Bei Längsführung von Ver- u. Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) sollte ein Sicherheitsabstand zur Bahngrenze von mind. 20,00 m eingehalten werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (4) BauGB und aufgrund der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung in der z.Z. gültigen Fassung.
Gebäudegestaltung: Als Dachaufbauten sind lediglich techn. Aufbauten (Belüftung Klima-Anlagen, Überfahrten u.ä.) zulässig. Pultdächer sind nur für Gebäude mit verzerrten Geschossobernen und für untergeordnete Anbauten zulässig. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18.920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" als auch die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar zu beachten.
Einfriedigungen: An öffentlichen Straßen und Wegen sind Hecken, hinterpflanzte Mischhecken mit Kletter- und Rankpflanzen begrünte, geschlossene Mauern bis 1,80 m Höhe zulässig. Andere Einfriedigungen sind möglich, wenn sichergestellt ist, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht störend beeinträchtigt wird.
Einfriedigungen, die an den Außenbereich angrenzen, dürfen nicht als geschlossene bauliche Anlagen ausgeführt werden.
Werbeanlagen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der STÄTTE der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich im Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefaßt und in Größe und Form aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.
Unzulässig sind:
- Werbeanlagen innerhalb des 20 m breiten Freihaltstreifens entlang der L 3451,
- Großflächenwerbung mit einer zusammenhängenden Werbefläche von mehr als 3,00 m²,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Anschläge oder Plakatwerbung außerhalb der genehmigten Werbeflächen,
- Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe.



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 BauNVO.
Im Gewerbegebiet sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (ausgenommen betriebseigene Kantinen), Diskotheken und Spielhallen nicht zulässig.
Im Gewerbegebiet ist die Einrichtung von Verkaufsstellen nur für die Vermarktung von Produkten zulässig, die der jeweilige Betrieb im Gewerbegebiet selbst herstellt. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.
2. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO und § 8 BauNVO
Die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO.
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
4. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB
Die bei dem Ausbau von Straßen und Wegen entstehenden Höhenunterschiede, z.B. Böschungen, sind -soweit erforderlich- außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auszugleichen.
5. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Ausschließlich Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und durch Überlauf teilweise der im Osten des Plangebietes angelegte Flutmulde zuzuführen, die dieses Wasser über das vorhandene Grabensystem in die Lahn abgibt.
6. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die unten genannten Flächen sind wie folgt zu pflegen und zu unterhalten:
"Extensive Wiesenfläche mit Streuobst": Die Verwendung von Düngern und Pestiziden ist untersagt. Die Wiesenflächen sind max. zweimal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mäh nicht vor dem 15. Juli erfolgen kann. Das Mähgut ist anschließend zu entfernen. Die Obstbäume sind alle zwei bis drei Jahre fachgerecht zu schneiden. Abgängige Bäume sind durch neue heimische, hochstämmige Obstbäume zu ersetzen. Für die auf den Grundstücken neu anzupflanzenden Bäume sind ausschließlich einheimische, hochstämmige Obstbäume, möglichst alter lokaler Sorten zu verwenden. "Feuchtwiese": Die Pflege und Entwicklung erfolgt nach dem "Pflege- und Entwicklungsplan" zum Bebauungsplan "Die Murch" vom 27.11.1990, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.
Stellplätze sind auf den Baugrundstücken in der überbaubaren Fläche nachzuweisen. Stellplätze und Zufahrten sind so auszubilden, daß eine Versickerung Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit weitem Fugenabstand. Stellplätze, bei denen eine Gefahr der Verunreinigung des Bodens zu befürchten ist, sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen und das Wasser schadlos abzuleiten. Mindestens 1/3 der nicht überbauten Flächen (in der überbaubaren Grundstücksfläche) sind durch standortgerechte Grünanpflanzungen zu gestalten und zu unterhalten. Die Mindestanforderungen an die Pflege der Grundstücke besteht darin, die standortgerechte Gras- und Krautvegetation durch mindestens eine jährliche Mäh zu fördern und zu erhalten.

7. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
In den Gebäuden auf den Grundstücken, die an die DB-Strecke angrenzen, sind Büro- und Räumlichkeiten, überwiegend an der der Bahntrasse abgewandten Seite, anzuordnen und nur von dieser Seite aus zu belüften. Belüftungsvorrichtungen an der Nordseite der Gebäude müssen feststehend und in Dreifachverglasung ausgeführt werden. An der nördlichen Gebäudeaußenwand sind schalldämmende Baustoffe zu verwenden.
Für alle gewerblichen Räume im westlichen und südlichen Planbereich, in denen ein Dauerschallpegel von 60 Dezibel überschritten wird, sind die Öffnungen für Belüftung und Belüftung und die Zugänge zu den Gebäuden auf abschließende Art zu schließen und die Zugänge zu den Gebäuden auf abschließende Art zu schließen. Die Zugänge sind durch schalldämmende Baustoffe auszurichten.
8. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. 2/3 dieser Flächen sind mit Bäumen und Strüchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen (pro m² ein Strauch). Mindestens je 200 m² ist ein Großbaum (Hochstamm) der folgenden Art zu pflanzen:
Ahorn, Eiche, Esche, Eberesche, Vogelbeere oder Linde.
Bei der Bepflanzung der Grundstücke, die an die Bahn angrenzen, dürfen keine windbruchgefährdeten Gehölze verwendet werden.
Zusammenhängende Fassadenflächen von mehr als 20 m² sind, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen. Carports sind zu beranken. Geeignete Pflanzen hierfür sind: Kletterrosen, Clematis-Arten, Hedera helix (Efeu), Parthenocissus tricuspidata "Wetzlich" (Wilder Wein), Hydrangea patialis (Kletterhortensie), Lonicera caprifolium (Heckenkirsche), Pativonum auhartii (Schlingenkirsche) u.s.
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (4) BauGB und aufgrund der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung in der z.Z. gültigen Fassung.
Gebäudegestaltung: Als Dachaufbauten sind lediglich techn. Aufbauten (Belüftung Klima-Anlagen, Überfahrten u.ä.) zulässig. Pultdächer sind nur für Gebäude mit verzerrten Geschossobernen und für untergeordnete Anbauten zulässig. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18.920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" als auch die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar zu beachten.
Einfriedigungen: An öffentlichen Straßen und Wegen sind Hecken, hinterpflanzte Mischhecken mit Kletter- und Rankpflanzen begrünte, geschlossene Mauern bis 1,80 m Höhe zulässig. Andere Einfriedigungen sind möglich, wenn sichergestellt ist, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht störend beeinträchtigt wird.
Einfriedigungen, die an den Außenbereich angrenzen, dürfen nicht als geschlossene bauliche Anlagen ausgeführt werden.
Werbeanlagen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der STÄTTE der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich im Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefaßt und in Größe und Form aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.
Unzulässig sind:
- Werbeanlagen innerhalb des 20 m breiten Freihaltstreifens entlang der L 3451,
- Großflächenwerbung mit einer zusammenhängenden Werbefläche von mehr als 3,00 m²,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Anschläge oder Plakatwerbung außerhalb der genehmigten Werbeflächen,
- Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe.

BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR
IM FEB 1985 BIS SEPT 1991 / BRUX - HA
Wetzlar, den 06.05.1991
Wahr
AMTSLEITER

Pflanzliste:
Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelbeerbaum)
Salix caprea (Salweide)
Alnus incana (Grauerle)
Quercus pedunculata (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
hochstämmige Obstbäume
Lokaler verbreiteter alter Sorten
Cornus sanguinea (Hartiegel)
Prunus spinosa (Schlehe)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Corylus avellana (Hasel)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Viburnum lantana (Molliger Schneeball)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Rhamnus frangula (Faulbaum)

SONSTIGE PFLANZEN, FESTSETZUNGEN bzw. ERLÄUTERUNGEN
+ GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9(7) BauGB)
- MIT EINEM LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER EAM BELASTETE FLÄCHE (§ 9(1)21 BauGB)
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9(1)22 BauGB) HAUPTRICHTUNG DER GEBÄUDE
- GRENZE DES WASSERSCHUTZGEBIETS (WEITERE SCHUTZZONE - ZONE III)
- DACHFORMEN: SD SATTELDACH PD PULTDACH SN SNEDDACH

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN
SIEHE KATASTERBELEG
WETZLAR, DEN 1988
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 02.09.1987
WETZLAR, DEN 07.09.1987
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
OBERBÜRGERMEISTER

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 31.08.1993
WETZLAR, DEN 05.09.1993
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
OBERBÜRGERMEISTER

2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 10.05.1991 BIS EINSCHLIESSLICH 10.05.1991 DURCHFÜHRT
WETZLAR, DEN 13.06.1991
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
OBERBÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 30.08.1991
WETZLAR, DEN 04.09.1991
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
OBERBÜRGERMEISTER

BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR
IM FEB 1985 BIS SEPT 1991 / BRUX - HA
WETZLAR, DEN 06.05.1991
Wahr
AMTSLEITER

BEKANNTMACHUNG DER 1. OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 18.05.1993
OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER ZEIT VOM 27.03.1993 BIS 30.03.1993 EINSCHLIESSLICH
WETZLAR, DEN 07.04.1993
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
OBERBÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNGSVERMERK
Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 15. NOV. 1991
Az.: 54-61/04/01
Regierungspräsident Gießen
im Auftrag

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 02.09.1987
WETZLAR, DEN 07.09.1987
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG 1) VORENTWURF ZUR EINSCHNÄHME DER BÜRGER BELEGTE VOM 10.05.1987 BIS 28.05.1987
2) ÖFFENTLICHE INFORMATION - BÜRGERVERSAMMLUNG - AM 1988
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
OBERBÜRGERMEISTER

STADT WETZLAR
STADTTEIL STEINDORF
BEBAUUNGSPLAN NR 5
FÜR DAS GEBIET »DIE MURCH«

POS. 19

MAßSTAB 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, §§ 19, 20, 21 BauNVO

GE	GEWERBEGEBIET (§ 9 BauNVO)	GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)	II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HOCHT-GRENZE) (§ 18 BauNVO)
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)				

NUTZUNGSCHARLONE

1	2	ART DER NUTZUNG	II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HOCHT-GRENZE)
3	4	2. ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE		
5	6	4. GESCHOSSFLÄCHENZAHL		
		5. DACHFORM		
		6. BAUWEISE		

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

--- BAUGRENZE (§ 23(3) BauNVO)

OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9(1)11 BauGB)

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9(1)11 BauGB)

WIRTSCHAFTSWEG

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9(1)12 u. (6) BauGB)

GAS

ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)

ABWASSER

GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1)15 BauGB)

PRIVAT PRIVATE GRÜNFLÄCHE WEISE

OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE OBSTWEISE, WEIDE

WASSERFLÄCHEN (§ 9(1)16 BauGB)

FLUTMULDE / FEUCHTBEREICH

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

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9(1)25 a BauGB)

EXTENSIVE WIESENFLÄCHE MIT STREUOBST

FEUCHTWIESE

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9(1)25 a BauGB)

ANPFLANZUNG VON:

- BÄUMEN
- GEHÖLZGRUPPEN
- GESCHLOSSENE GEHÖLZPFLANZUNG
- ERHALTUNG VON BÄUMEN U. STRÄUCHERN (§ 9(1)25 b BauGB)