



TEILPLAN I
BEBAUUNGSPLAN

Gemarkung Münchholzhausen
Flur 1
Flurstück Nr. 183

FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9 (1) BauGB bzw. GEMÄSS PLANZEICHNERVORNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 3, 4, 6, 19, 20 BauNVO)

GE	GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)	GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) (§ 20 (1) BauNVO)	GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

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

BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)	a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 (4) BauNVO)
-----------------------------	---	--

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

	STRAßENVERKEHRSLÄCHE (§ 9 (1) 11 BauGB)		VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BauGB), - WIRTSCHAFTSWEG / FUßWEG-
	VERKEHRSSBEREICH		WIRTSCHAFTSWEG
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE		

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BauGB)

	ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)
	HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)
	ABWASSERLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN UND LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DES ZMW (ABWASSER-VERBAND) UND DER STADT WETZLAR (§ 9 (1) 13 BauGB)

KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)

	VERDACHTSFLÄCHE - KAMPFMITTELBELASTUNG
--	--

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

	PRIVATE GRÜNFLÄCHE		TENNISPLÄTZE
--	--------------------	--	--------------

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BauGB), - WIRTSCHAFTSWEG / FUßWEG-

	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BauGB), - WIRTSCHAFTSWEG / FUßWEG-
--	--

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)		EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE A2 MIT DEN TEILFLÄCHEN
	AUSGLEICHSFLÄCHE A1 EXTENSIVIERUNG VON GRÜNLAND		

ERHALT UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25a+b BauGB)

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZ VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a BauGB)		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25b BauGB)
	ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN		ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

SONSTIGE PLANZEICHEN, FESTSETZUNGEN BZW. ERLÄUTERUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)		GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN ALS EMPFEHLUNG
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 9 (4) BauNVO)		STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)

TEXTFESTSETZUNGEN

- I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO 1990)**
- Gem. § 9 (1) 1 i.V.m. §§ 1 (5) und 8 BauNVO
 - Im Gewerbegebiet ist die Errichtung von Einzelhandels-Verkaufsfächen nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.
 - Die Ausnahmen nach § 8 (3) 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ ist innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Fläche die Errichtung eines eingeschossigen Clubhauses einschließlich einer Wohnung für Aufsichtspersonal zulässig.
 - Gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO
 - Für das Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. In diesem Gebietsbereich ist unter Beachtung der baurechtlich erforderlichen Grenzabstände die Errichtung von Gebäuden ohne eine Längenbegrenzung zulässig.
 - Gem. § 9 (1) 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO
 - Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Stellplätze sind unter Beachtung von Ziffer II, 1.1. der Textfestsetzungen auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Gem. § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) 25 a und b
 - Ausgleichsmaßnahme A 1 (Teilplan 1) - Extensivierung von Grünland - Das derzeit intensiv als Weide genutzte Grundstück Gemarkung Münchholzhausen, Flur 3, Flurstück Nr. 62/1 ist außerhalb der für eine Bepflanzung vorgesehenen Bereiche auf einer Fläche von 4.300 qm nach den Vorgaben des landespflegerischen Planungsbetrags zu extensivieren.
 - Ausgleichsmaßnahme A 2 (Teilplan 2) (externer Ausgleich) Auf dem bisher für den Ackerbau genutzten Grundstück Gemarkung Münchholzhausen, Flur 1, Flurstück Nr. 183 sind auf der Grundlage und nach den Vorgaben des landespflegerischen Planungsbetrags auf einer Teilfläche von insgesamt 4.143 qm folgende Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten:
 - Maßnahme A 2 A: Anlage einer Streuobstwiese anzulegen. Zur Strukturreichung sind kleinteiliges Gesteinsmaterial und Altholz, vorausweise entlang der Böschungsoberkante zum Weg, einzubringen. Die südlich verlaufende Baumhecke ist zu erhalten. Bei Abgängigkeit sind die Gehölze durch Arten aus den Pflanzenlisten I und II zu ersetzen.
 - Maßnahme A 2 B: Anlage eines Feldrains Auf einer Fläche von 770 qm ist gemäß Plan ein Feldrain in einer Breite von 5 m anzulegen. Zur Markierung sowie zur Strukturreichung sind Gesteinsblöcke im Randbereich zur Ackerfläche hin anzuordnen.
 - Maßnahme A 2 C: Pflanzung einer Hecke Am westlichen Rand der Kompensationsfläche ist eine 5-reihige Hecke in einer Länge von 20 m anzulegen. Eine Vogelkirsche (Prunus avium) ist gem. Plan als zusätzliches Heckenelement zu pflanzen.
 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach den Vorgaben des landespflegerischen Planungsbetrags ausschließlich mit heimischen, standortgerechten Arten der Pflanzenlisten I und II zu bepflanzen. Im Bereich des Schutzstreifens der Abwasserleitungen sind nur Sträucher der Pflanzenliste IV zulässig. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 - Erhalt von Bäumen und Sträuchern Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und dann durch standortgerechte, heimische Gehölze gemäß den Pflanzenlisten I und II zu ersetzen. Gegenüber Bauarbeiten sind sie abzugrenzen und durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen.
 - Bodenschutz Der Oberboden des Planungsbereiches ist zu sichern. Überdeckungen mit sterilen Böden sind nicht gestattet. Der bei den Erschließungs- und Bauarbeiten anfallende Oberboden ist gemäß DIN 18300 getrennt von anderen Bodenarten zu lagern und vor Verdichtung zu schützen.
 - Grundwasserschutz Der Einsatz von Pestiziden ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes untersagt. Wirtschaftswege sind mit Ausnahme des asphaltierten Weges (Verlängerung der Sudetenstraße) wasserundurchlässig als Wiesenwege oder mit wassergebundenen Decken bzw. geschottert herzustellen und zu unterhalten.
 - Gem. § 9 (1a) BauGB Zuordnungsfestsetzungen Den Gewerbegrundstücken werden als Kompensationsmaßnahme zugeordnet:
 - die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf 1.370 qm
 - die Anlage einer Streuobstwiese auf 3.200 qm (Ausgleichsmaßnahme A 2 A)
 - die Anlage eines Feldrains auf 770 qm (Ausgleichsmaßnahme A 2 B)
 - die Pflanzung einer Hecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf 770 qm (Ausgleichsmaßnahme A 2 C)
 - die Extensivierung von Grünland gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf 4.300 qm (Ausgleichsmaßnahme A 1)

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 81 HBO 2002 i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- Gestaltung der Grundstücksflächen
- Mindestens 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Auf mindestens 30% der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen ein Kleingehölz bzw. Kleingehölze der Pflanzenliste II anzupflanzen. Vorhandene Gehölze werden angerechnet. Der Anteil an Nadelgehölzen ist auf max. 10% zu begrenzen.
- Einfriedigungen Es sind nur transparent gestakete Einfriedigungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zulässig. Die Einfriedigungen entlang von Verkehrsflächen sind durch mind. 1,00 m breite Baum- und Strauchpflanzungen (Pflanzenliste I und II) vollständig zu hinterpflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.
- Stellplätze
- Für die Befeuchtung von Kraftfahrzeugstellplätzen ist generell die Verwendung von begrüntem Befestigungssystemen wie Rasengittersteinen, Fugenpflaster o. ä. vorzuziehen, sofern nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausbauten erforderlich sind.
- Die Stellplätze sind mit heimischen Laubbuchstamm (Mindestpflanzgröße: STU 12 - 14 cm) gemäß Pflanzenliste I zu überstellen. Dabei ist je angefangene 4 Stellplätze 1 Baum vorzusehen. Baumstämme sind mit Bodendeckern und Sträuchern gemäß Pflanzenliste II zu bepflanzen.
- Fassadenbegrenzung Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen von mehr als 20 qm sind durch geeignete Rank- und Kletterpflanzen (Artenauswahl der Pflanzenliste II) zu begrünen.
- Fassadenfarbe Die Gebäudefassaden sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten.
- Werbeanlagen Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind, mit Ausnahme von Sammelwerbeanlagen der im Gebiet ansässigen Firmen, Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen müssen sich in Form, Umfang und Farbgebung der Gebäudegestaltung unterordnen.
 - Werbeanlagen mit wechsellandem und bewegtem Licht, Anschläge oder Platzwerbung außerhalb der genehmigten Werbeflächen und
 - Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe von Gebäuden.

III KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Verdachtsflächen mit kriegsbedingter Kampfmittelbelastung Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Sombornbauwerkgebiet und im Bereich ehemaliger Flakstellungen (Auswertung von Kriegsfotografien). Von daher ist bei bodenunabhängigen Maßnahmen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans vor Beginn der Baumaßnahmen eine systematische Sondierung auf Kampfmittel (ggf. nach Abtrag des Oberbodens) erforderlich. Die Stellungnahme des RP-Darmstadt vom 01.04.2003 (Anlage zur Begründung und Ziffer 9 der Begründung) ist zu beachten.

IV HINWEISE

- Wasserwirtschaftliche Hinweise (HWG)
 - Rückhaltung von Niederschlagswasser Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur weiteren Verwendung in ausreichend bemessenen Zisternen zu sammeln (§ 51 HWG). Bei begrüntem Dach kann dies der Fassungsvermögen der Zisternen entsprechend dem begründeten Dachflächenanteil reduziert werden. Die Zisternen sind mit einem Überlauf, der an die öffentliche Kanalisation anzuschließen ist (Regenwasserkanal), zu versehen.
 - Sollte während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muss.
- Ver- und Entsorgungsleitungen Die Abs. 3.2 und 3.7 des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen, sind bei der Planung und Bauausführung zu beachten.
- Sicherung von Bodendenkmälern Sofern bei Erdbearbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreue entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalfürsorge Hessen zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- Ökologie Der Einbau von Solaranlagen zur Energiegewinnung und/oder Warmwasserversorgung sowie Dachbegrünungen werden empfohlen.

V PFLANZENLISTEN

Liste I - Bäume Großkronige Bäume Acer pseudoplatanus - Bergahorn Acer platanoides - Hainbuche Hedera helix - Efeu Cornus mas - Kornelkirsche Corylus avellana - Haselnuß Fraxinus excelsior - Esche Quercus petraea - Traubeneiche Quercus robur - Stieleiche Klein- bis mittelkronige Bäume Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche Crataegus laevigata - Rottorn Malus sylvestris - Hainleiste Prunus avium - Vogelkirsche Prunus mahaleb - Weichselkirsche Prunus spinosa - Schlehe Rhamnus cathartica - Kreuzdorn Rhamnus frangula - Faulbaum Rosa canina - Hundrose Rosa pimpinellifolia - Sibirnische Rose Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Sambucus racemosa - Traubenholunder Sorbus aria - Mehlbeere Sorbus torminalis - Elsbeere sowie Obststochstämmen lokaler Sorten	Liste II - Sträucher Acer campestre - Feldahorn Carpinus betulus - Hainbuche Hedera helix - Efeu Cornus mas - Kornelkirsche Corylus avellana - Haselnuß Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus avium - Vogelkirsche Prunus mahaleb - Weichselkirsche Prunus spinosa - Schlehe Rhamnus cathartica - Kreuzdorn Rhamnus frangula - Faulbaum Rosa canina - Hundrose Rosa pimpinellifolia - Sibirnische Rose Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Sambucus racemosa - Traubenholunder Salix caprea - Salweide Sorbus aria - Mehlbeere Sorbus torminalis - Elsbeere sowie Obststochstämmen lokaler Sorten	Liste III Pflanzen für Fassadenbegrenzung Clematis vitalba - Waldrebe Clematis flammula - Flammrebe Hedera helix - Efeu Humulus lupulus - Hopfen Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Lonicera periclymenum - Geißblatt Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein Polygonum aubertii - Knotenrisch	Liste IV Sträucher im Schutzbereich von Versorgungsleitungen (Flachwurzler oder bisher nie beobachteten Eindringern in Versorgungsleitungen - ohne Gewähr) Cornus sanguinea - Hartriegele Cornus mas - Kornelkirsche Crataegus monogyna - Weißdorn Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Viburnum opulus - Schneeball
---	---	--	--

STADT WETZLAR



DOM- UND
GOETHESTADT
KREISSTADT
DES LAHN-DILL-
KREISES

STADTTEIL
MÜNCHHOLZHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 9
„UNTER DER MÜHLE“

M 1 : 1 0 0 0

PLANUNTERLAGEN
DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE
KATASTERAMT WETZLAR
STAND: APRIL 2001

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
KATASTERAMT WETZLAR
AM 28.06.1991

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BECK
STADTRAT
DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN

BEKANNTMACHUNG
DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES
DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES

AM 16.03.1992

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BECK
STADTRAT
DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN

BÜRGERBETEILIGUNG
VORENTWURF ZUR EINGICHTUNG DER BÜRGER
BEREITGELEGT:

VOM 23.03.1992
BIS 06.04.1992

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BECK
STADTRAT
DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN

1. OFFENLEGUNG IM ENTWURF
WURDE IN DER ZEIT

VOM 04.08.1987 BIS EINSCHLIESSLICH
06.09.1987 DURCHFÜHRT

BEKANNTMACHUNG
DER 1. OFFENLEGUNG IM ENTWURF:

AM 28.07.1987

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BECK
STADTRAT
DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN

2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF
WURDE IN DER ZEIT

VOM 27.03.2003 BIS EINSCHLIESSLICH
30.04.2003 DURCHFÜHRT

BEKANNTMACHUNG
DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF:

AM 19.03.2003

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BECK
STADTRAT
DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN

VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANNENTWURFS GEM. § 3 Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 BauGB BETEILIGUNG VON DER PLANÄNDERUNG BETROFFENER BÜRGER UND BERÜHRTER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE DURCH ANFORDERUNG VON STELLUNGNAHMEN

AM 16.12.2003

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BECK
STADTRAT
DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN

ANSCHREIBEN VOM 21.08.2003
FRIST FÜR STELLUNGNAHME 12.08.2003

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BECK
STADTRAT
DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN

RECHTSKRÄFTIG
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER
WETZLARER NEUEN ZEITUNG

AM 21.01.2004

BECK
STADTRAT
DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESEN

