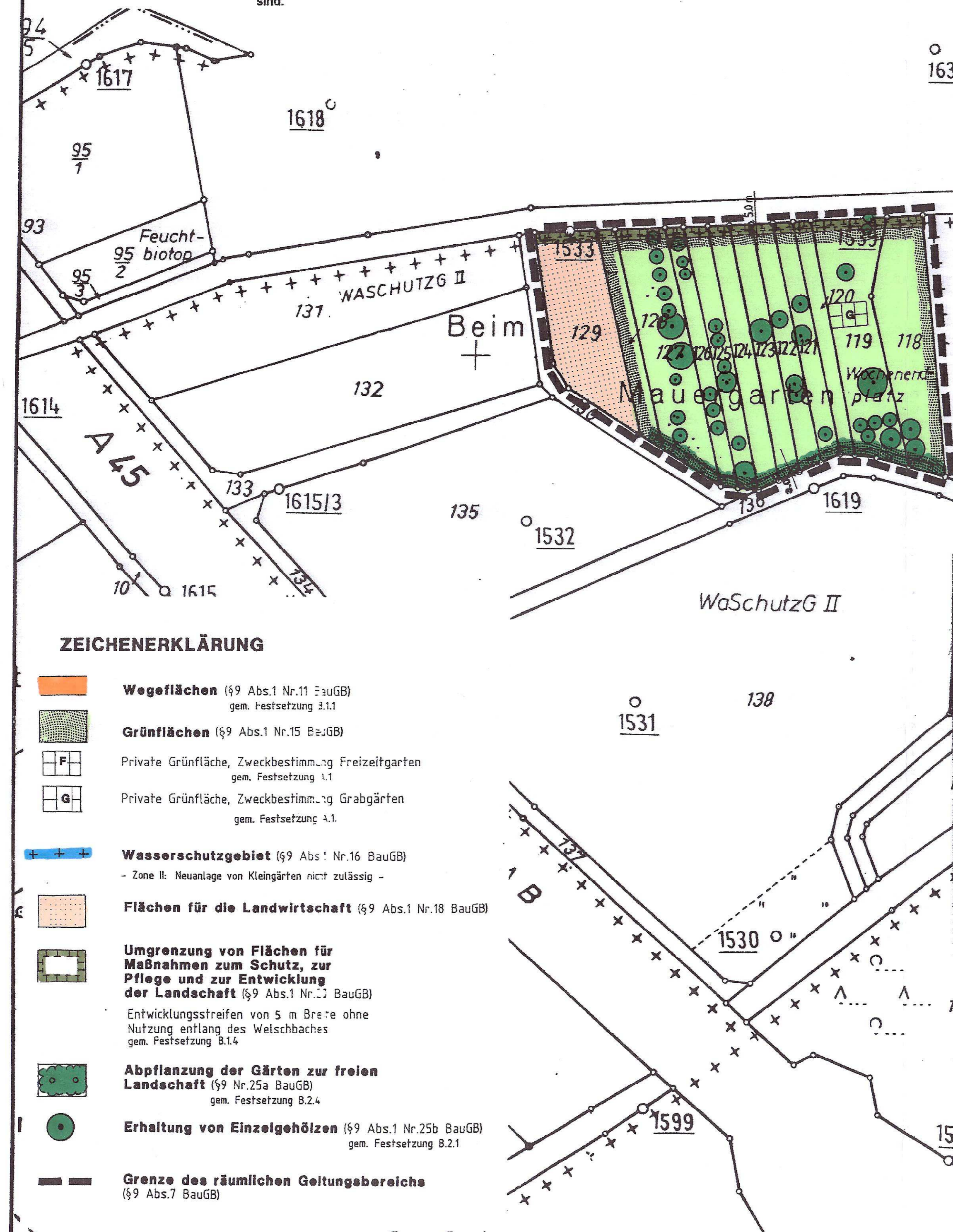


Zuordnung gem. § 8a (1) BNatSchG  
Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind den Gartenflächen mit den daraus resultierenden Eingriffen als Sammelmassnahmen zuzuordnen.

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.



**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Wegeflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) gem. Festsetzung 3.1.1
- Grünflächen** (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Freizeitgarten gem. Festsetzung 4.1
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Grabgärten gem. Festsetzung 4.1
- Wasserschutzgebiet** (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB) - Zone II: Neuanlage von Kleingärten nicht zulässig -
- Flächen für die Landwirtschaft** (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB) Entwicklungstreifen von 5 m Breite ohne Nutzung entlang des Welschbaches gem. Festsetzung B.1.4
- Abpflanzung der Gärten zur freien Landschaft** (§9 Nr.25a BauGB) gem. Festsetzung B.2.4
- Erhaltung von Einzelgehölzen** (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB) gem. Festsetzung B.2.1
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** (§9 Abs.7 BauGB)

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung / gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB  
Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Flächen (Bereich F) ist 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. Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte sowie Feuerstätten innerhalb der Garten- bzw. Gerätehütten sind nicht erlaubt.

Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Flächen (Bereich G) ist je Grundstück eine Gerätehütte zulässig, sofern eine Ausnahmegenehmigung gem. Ziff. 1.4 der Festsetzungen besteht. Sie darf eine max. Grundfläche von 7,5 qm bzw. ein Volumen von 15 cbm und eine Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte sowie Feuerstätten innerhalb der Hütten sind nicht erlaubt.

Vorhandener Bestand darf diese bauliche Höchstmaße nicht überschreiten.

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 Erschließungswege / gemäß §9 (1) Nr.11 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB  
Die Erschließungswege im Gartengebiet sind unbefestigt als Wiesenwege oder teilsiegelte als Schotterterrassen bzw. wassergebundene Decken herzustellen bzw. zu erhalten. Vorhandene wasserundurchlässige öffentliche Wege (bis 1995) genießen Bestandsschutz.

1.2 Nebenanlagen / gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB  
Im Bereich der Gartengrundstücke selbst ist ausschließlich die Herstellung wasserundurchlässiger Wegeflächen zulässig.  
Die so befestigte Fläche eines Gartengrundstückes 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  
Ein Streifen von 10 m ab Gewässeroberkante Welschbach gemäß § 68 HWG ist von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten. Bestand bis 01.12.1989 ist davon ausgenommen (2. HWG-Änderung vom 29.11.1989). Desweiteren ist das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf den Boden, die Umwandlung von Grün- in Ackerland, das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verjüngung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient gemäß § 70 HWG verboten.

1.4 Flächen für die Wasserversorgung / gemäß §9 (1) Nr.16 i.V. mit §9 (1) Nr.20 und 24 BauGB  
Innerhalb der Wasserschutzzone II sind entsprechend der Schutzgebietsatzung Kleingartenanlagen nicht zulässig. Neuplanungen sind daher nicht möglich. Für bestehende Anlagen (siehe Planeintrag) sind Ausnahmegenehmigungen bei der zuständigen Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises einzuholen.

1.5 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB  
Entwicklungstreifen entlang der offenen Fließabschnitte des Welschbaches entlang dem Welschbach ist gem. Plan ein 5 m breiter Saum als Schutzstreifen von jeglicher Nutzung auszuschließen und nur alle 2-5 Jahre, nicht vor Mitte Juni, zu mähen.

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 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. Abgängige, als erhaltungswert 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 14-18 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 Laubstrüchern (Fläche 15 qm, pro 2 qm 1 Strauch unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste II) angepflanzt werden. Mindestpflanzgröße 60-100 cm.

2.4 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB  
Abpflanzung der Gärten zur freien Landschaft  
Gem. Plan sind die Gärten südlich zur freien Landschaft hin in einem Streifen von 3 m Breite abzapflanzen. Möglich sind freiwachsende oder geschnittene Hecken. ES sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten der Pflanzenliste 3 zu verwenden.

**C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften / Gestaltungsfestsetzungen**

1.0 Gemäß §87 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 Kunststoffdeckungen 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 §87 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.

Einfriedigungen sind als Holzstaket- oder Maschendrahtzaun (grüne Kunststoffummantelung oder verzinkt) auszuführen. Zaunsockel sind unzulässig. Die Einfriedigung ist mit einem Abstand von 0,15 m zur Erdoberfläche zu errichten.

Einfriedigungen 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 §87 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 Freistellung gem. § 63 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 § 63 HBO.

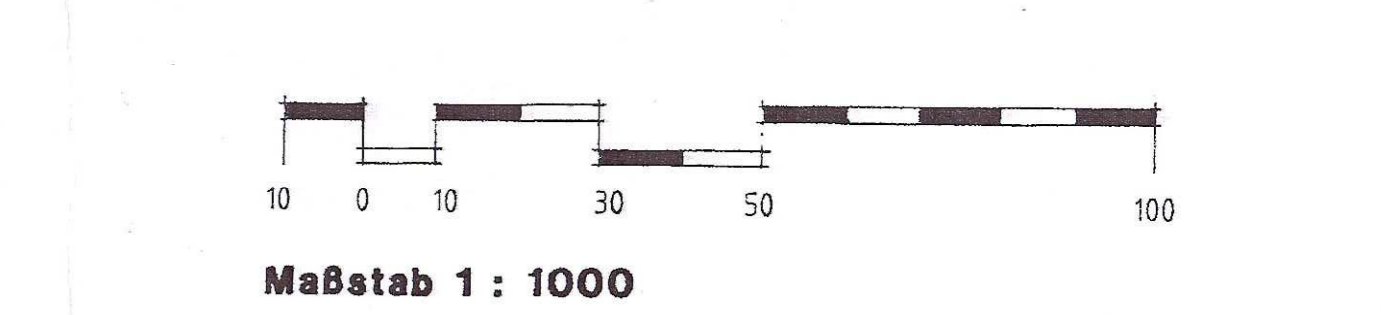


**VERFAHRENSVERMERKE**

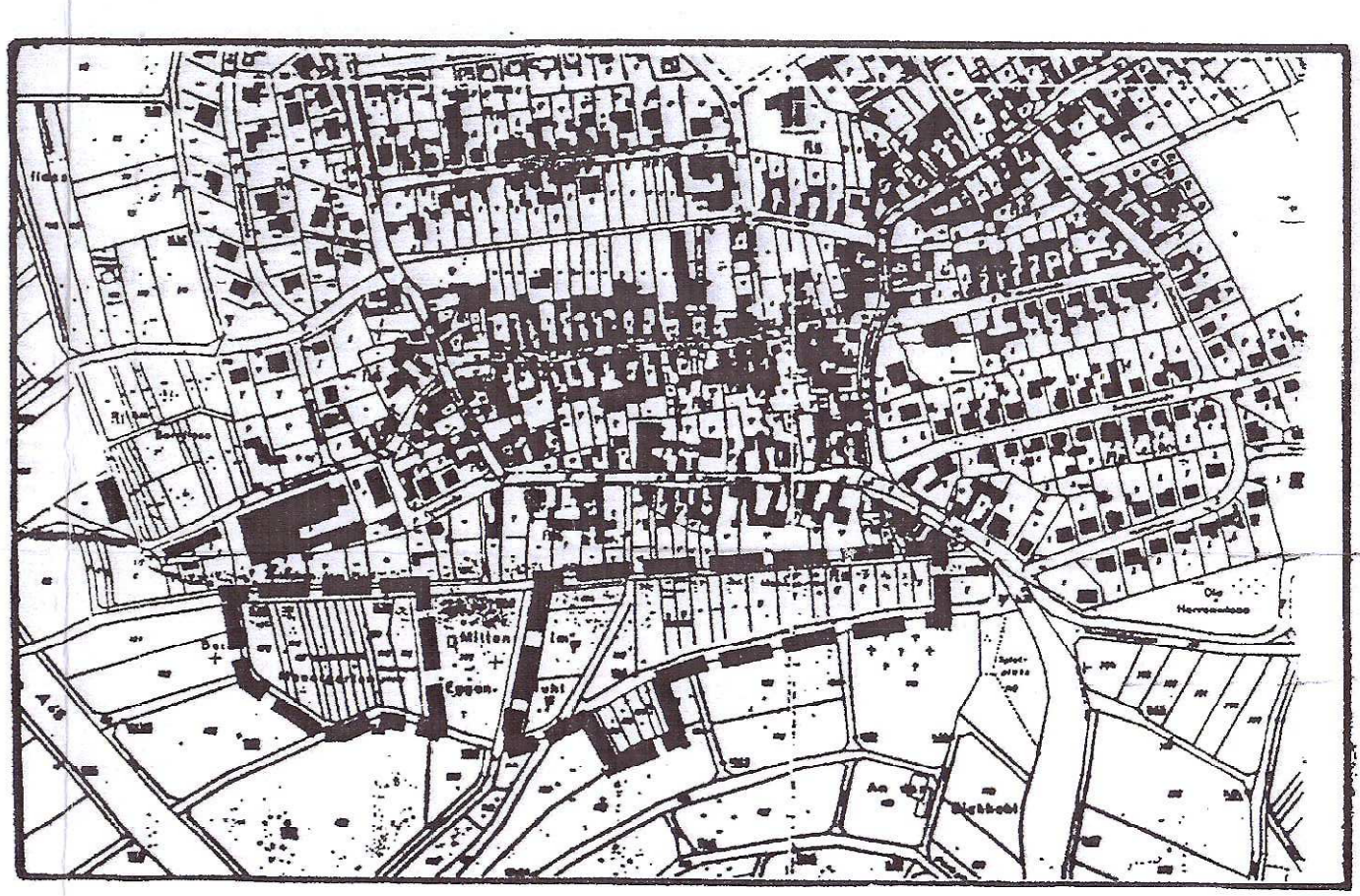
<p><b>PLANUNTERLAGEN</b> ES WIRD BESCHLEIENIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT</p>	<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 24.08.1992</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT</p>
<p><b>BEKANNTMACHUNG</b> DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 07.10.1992</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT</p>	<p><b>BÜRGERBETEILIGUNG</b> (VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEI-GELEGT VOM 20.10.1992 BIS 04.11.1992 2) ÖFFENTLICHE INFORMATION - BÜRGERVERSAMMLUNG AM 199</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT</p>
<p><b>ENTWURFSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 08.12.1996</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT</p>	<p><b>BEKANNTMACHUNG</b> DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 08.04.1997 OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER ZEIT VOM 16.04.1997 BIS 16.05.1997 EINSCHLIESSLICH 199 DURCHGEFÜHRT</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT</p>
<p><b>2. OFFENLEGUNG</b> IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 199 BIS EINSCHLIESSLICH 199 DURCHGEFÜHRT</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT</p>	<p><b>GENEHMIGUNGSVERMERK</b></p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT</p>
<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 03.02.1993</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT</p>	
<p>RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 09.07.1999</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT</p>	
<p><b>BEARBEITET</b> DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR AM 199 BIS 1997</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT</p>	

**STADT WETZLAR**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 10.01**  
**"BEIM MAUERGARTEN / MÜHLGARTEN"**



**ÜBERSICHTSPLAN**



<p>Änderungen/Reaktionen/Satzung</p>		<p>11/08/97</p>
<p>BAUHERR</p> <p>Stadt Wetzlar</p>	<p>PLAN NR.</p> <p>2</p>	<p>BEARBEITET</p> <p>Kriegel</p>
<p>PROJEKT</p> <p>Bebauungsplan Nr. 10.01 Münchholzhausen</p>	<p>DATUM</p> <p>21.11.95</p>	<p>GEPRÜFT</p> <p>Schulstr. 21A 56235 Ransbach-Baumbach Telefon 0 26 23-23 31 Telefax 0 26 23-23 21</p>
<p>MASSTAB 1 : 1000</p>	<p>BL. GRÖSSE</p>	<p>BEARBEITET</p> <p>Kriegel</p>
<p><b>LANDSCHAFTSARCHITEKTIN</b> DIPL. ING. JUDITH KRIEGL</p>		