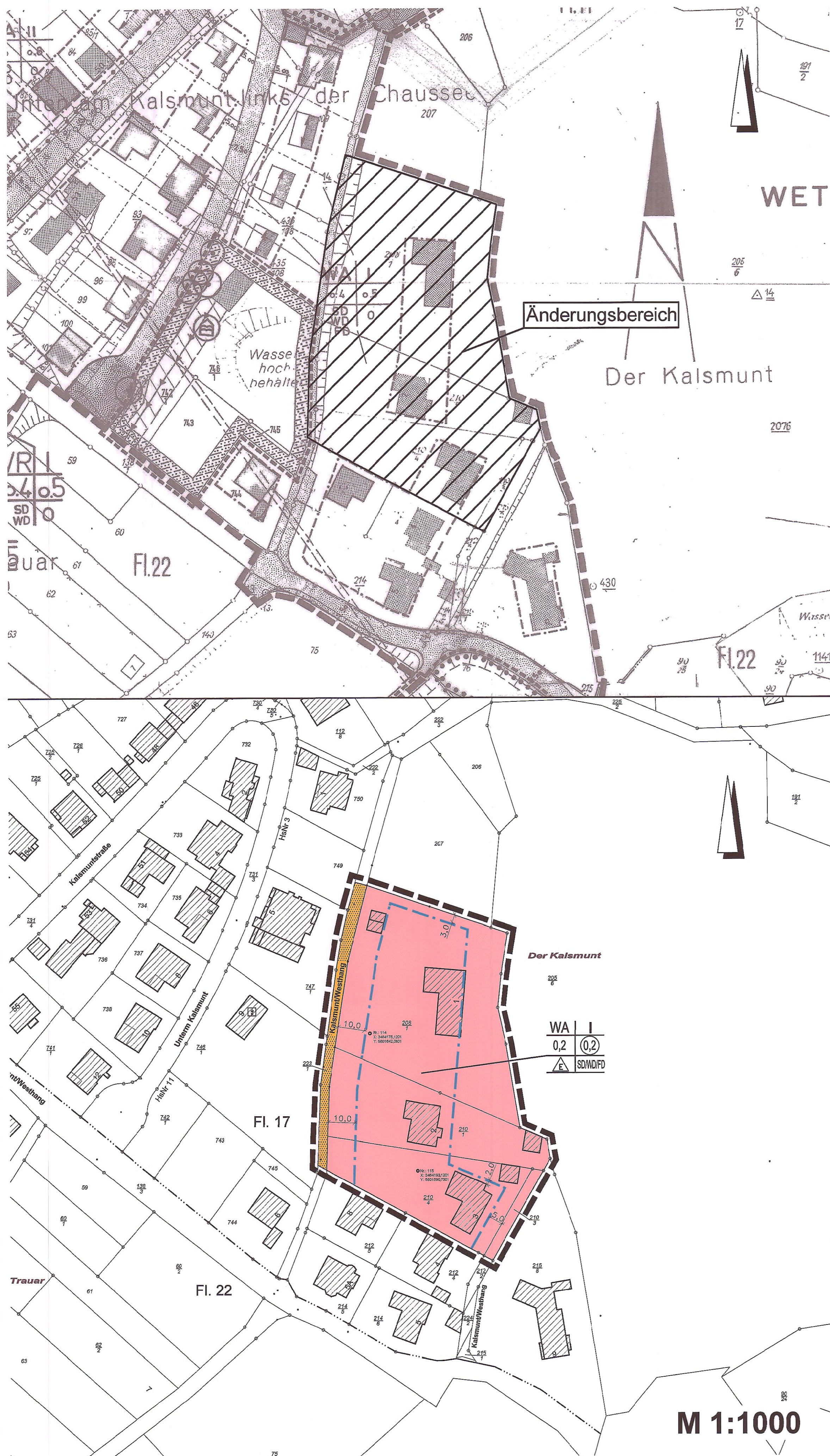


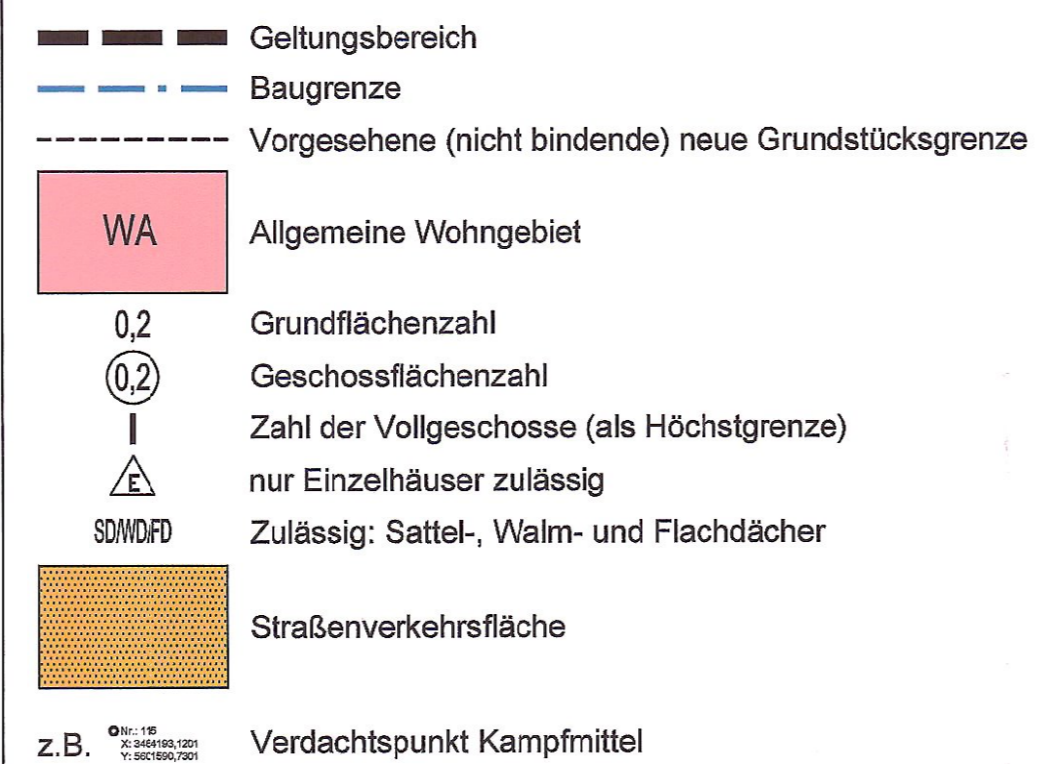
Hinweis:
Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 246 "Am Kalsmunt", rechtskräftig seit 2002, teilweise geändert.



Zeichenerklärung der ALK-Daten:



Planzeichenerklärung:



Textliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (3) BauGB)**
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf den höchsten Schnittpunkt natürlich gewachsenes Geländes/Fassade um nicht mehr als 0,50 m (Sockel) überschreiten (§ 9 (3) BauGB).
 - Die Firsthöhe darf, gemessen von der Oberkante der Geschossdecke über dem Erdgeschoss, 5,50 m nicht übersteigen.
- Mindestmaße für Wohnbaugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)**
Die Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 500 m² groß sein.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Je angefangene 1.500 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
 - Stellplätze, Garagenzufahrten, Terrassen und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen. Zulässig sind Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder wassergebundene Decken. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaus sowie andere Materialien sind nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert wird bzw. in Versickerungseinrichtungen eingeleitet wird.
 - Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist zur weiteren Verwendung in unterirdischen Behältern (Zisternen) zu sammeln. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 25 l besitzen. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Im Übrigen ist die Abwasserfassung der Stadt Wetzlar zu beachten.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
Entlang der öffentlichen Straßen ist auf den Baugrundstücken zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze mindestens ein Laubbaum, bei Grundstücken mit mehr als 25,00 m Straßenfront und bei Grundstücken mit mehr als 600 m² Fläche, sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Vorhandener Bewuchs ist anzurechnen. Für die im Text geforderten Bepflanzungen sind nur landschaftsgebundene, ortstypische Gehölze, siehe Pflanzlisten, zu verwenden.

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1: Fassadenbegrünungen (einschl. Begrünung von Carports und Pergolen)

Selbstklimmend:
Efeu Hedera helix
Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata

Rankend (Kletterhilfen notwendig):
Waldrebe Clematis Montana Rubens
Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia
Echte Weinrebe Vitis vinifera

Schlingend (Kletterhilfen notwendig):
Jelängerjelleber Lonicera caprifolium
Wald-Geißblatt Lonicera periclymenum
Schlingknöterich Fallopia baldschuanica

Pflanzliste 2: heimische Sträucher
Bibernellrose Rosa spinosissima/Rosa pimpinellifolia
Besenginster Cytisus scoparius
Brombeere Rubus fruticosus
Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna
Feldrose/Kriechrose Rosa arvensis
Faulbaum Frangula alnus
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
Hainbuche Carpinus betulus
Hasel Corylus avellana

Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Weinrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Qualität mindestens: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100-150 cm hoch

Pflanzliste 3: heimische Bäume

Feldahorn	Acer campestre	Zwetschgen/Mirabellen:
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Mirabelle von Nancy
Spitzahorn	Acer platanoides	Hauszweitschge
Sandbirke	Betula pendula	Eßlinger Frühzweitschge
Buche	Fagus	
Esche	Fraxinus excelsior	
Zitterpappel	Populus tremula	
Vogelkirsche	Prunus avium	
Traubeneiche	Quercus robur	
Stieleiche	Quercus robur	
Winterlinde	Tilia cordata	Speierling:
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Sorbus domestica
Bergulme	Ulmus montana	

Obstbäume:

Apfelsorten:	Bimensorten:	Zwetschgen/Mirabellen:
Kaiser Wilhelm	Alexander Lucas	Mirabelle von Nancy
Winterrambour	Gute Graue	Hauszweitschge
Jakob Lebel	Clapps Liebling	Eßlinger Frühzweitschge
Schafnase	Schweizer Wasserbirne	
Weißer Winterkalvill	Diels Butterbirne	
Brettacher	Gellerts Butterbirne	Speierling:
Ananas-Renette	Hofratsbirne	Sorbus domestica
Winter-Goldparmäne	Weißer Winterbirne	

Qualität mindestens: Hochstamm ab 7cm Umfang, Stammhöhe 160 - 180 cm

6. Flächen für Aufschüttungen, Grabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26)

Die aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßenseitigen Aufschüttungen und Betonrückenstützen o.ä. sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, von deren Eigentümer zu dulden.

7. Gestaltungssatzung nach § 81 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Im Plangebiet sind nur Sattel-, Walm- und Flachdächer und bei versetzten Geschossen versetzte Pultdachformen zulässig.
- Drempel sind mit einer max. Höhe von 0,85 m, gemessen an der Innenseite der Außenwand zwischen Oberkante-Rohdecke und Oberkante-Fußpfette, zulässig.
- Dachgauben dürfen höchstens 50 % der Traufhöhe des Hausdaches einnehmen. Das Gaubendach muss mind. 0,40 m, in der Senkrechten gemessen, unter dem Dachfirst ansetzen. Auch muss ein Abstand zu Kehle, Grat und Ort von mind. 1,50 m eingehalten werden.
- Dachflächenfenster dürfen max. 1,50 m² groß sein.
- Anbauten sind so zu errichten, dass sie sich mit der Dachform und Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen.
- Entlang der öffentlichen Straßen und Wegen sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Gesamthöhe der Sockelmauer darf nicht mehr als 0,30 m, gemessen ab Gehwegoberkante, betragen. Mauerpfiler sind lediglich an Grundstücksecken sowie als Tür- und Torpfiler zulässig. Stützmauern bis zu 1,00 m Höhe, gemessen ab angrenzender Straßenseite, sind zulässig. Alle seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen dürfen max. 1,20 m hoch, gemessen ab Geländeoberkante, gewählt werden.

8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Der Grundstückseigentümer muss gem. § 126 BauGB Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück bei vorheriger Benachrichtigung dulden.
- Gemäß § 37 Abs. 4 WHG 2010 soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt. Dabei ist der Grundwasserstand im Bereich der Versickerungsanlagen nachzuweisen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden kann erlaubnisfrei zugelassen werden, wenn die Versickerung über die bewachsene Bodenzone in einer Versickerungsmulde erfolgt und der Abstand von mindestens 1,50 m zum Grundwasserstand eingehalten wird. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen), wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

8.3 Sollte bei Bebauung der Grundstücke Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

8.4 Im Geltungsbereich werden Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz (Bodendenkmäler) vermutet. Die Erdarbeiten für Baumaßnahmen sind daher durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma facharchäologisch zu betreuen. Die Entfernung des Oberbodens ist mit einer ungezähnten Baggerschaufel vorzunehmen. Bei Auftreten von archäologischen Resten sind die Bauarbeiten in Abstimmung mit der archäologischen Fachfirma bis zur Dokumentierung bzw. Bergung zu unterbrechen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, so ist dies unverzüglich gemäß § 21 HDSchG unverzüglich hessenArchäologie, Wiesbaden, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

8.5 Es sind Kostenübernahmeverträge für den zusätzlichen Aufwand der erhöhten Verkehrssicherungspflicht zwischen dem Eigentümer des Grundstückes 208/1 und den Eigentümern der Flurstücke 207 und 205/6 abzuschließen.

8.6 Im Geltungsbereich muss mit Kampfmitteln gerechnet werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits in den Boden eingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Untersuchungen auf Kampfmittel notwendig. In allen anderen Bereichen muss der Baubereich vor in den Boden eingreifenden Bauarbeiten auf Kampfmittel untersucht werden. Es ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) bis in einer Tiefe von 5 m, gerechnet ab Geländeoberkante, erforderlich. Die Datenaufnahme ist EDV-unterstützt vorzunehmen. Wenn die Fläche nicht sonderfähig ist, sind weitere Kampfmittelräummaßnahmen, zum Beispiel Sondierbohrungen, vor den Bauarbeiten erforderlich. Wenn eine sonderfähige Meßebene vorliegt, sind die Aushubarbeiten mit einer Flächen- und Tiefenmessung zu begleiten. Das Regierungspräsidium, Dezernat Kampfmittelräumdienst, hat auch auf zwei Verdachtspunkte, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen, aufmerksam gemacht, siehe Planzeichnung. Im Umkreis von 15 m zu den Verdachtspunkten sind die Flächen vor in den Boden eingreifenden Bauarbeiten auf Kampfmittel durch Sondierung zu untersuchen. Wenn dies nicht möglich ist, sind Sondierbohrungen durchzuführen. Die ordnungsgemäße Durchführung, daher nach dem Stand der Technik, ist zu bescheinigen. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Das verwendete Detektionsverfahren ist anzugeben. Für die Dokumentation der Daten ist das Datenmodul KMIS-R, entwickelt durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, zu verwenden. Die überprüften und geräumten Flächen sind in Koordinaten einzumessen. Nach Beendigung der Unterlagen sind der Lageplan und die KMIS-R-Datei dem Regierungspräsidium, Dezernat Kampfmittelräumdienst, zuzusenden.

8.7 Bei Eingriffen in den Bestand, zum Beispiel Baumaßnahmen, Abrissmaßnahmen, Umgestaltung der Außenanlagen bzw. Fassaden sowie Fällung von Gehölzen, ist nachzuweisen, dass durch das Vorhaben keines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

9. Allgemeine Hinweise

- Bei Flächengängen und Dächern bis zu einer Neigung von 30° wird mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten empfohlen, eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen.
- Für Fassaden mit wenigen Fensteröffnungen wird eine Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen empfohlen (Artenauswahl siehe Pflanzliste 1).
- Mind. 3/5 der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern. Der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vorhandene Baum- und Strauchbewuchs ist zu erhalten, sofern er nicht unzumutbare Nachteile für die Grundstückseigentümer oder deren Nachbarn bewirkt. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die DIN 18.920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar, jeweils aktuelle Fassung, sind zu beachten.

9.4 Vor Beginn einer jeden privaten Baumaßnahme ist zur Ermittlung des Straßenzustandes ein Beweissicherungsverfahren.

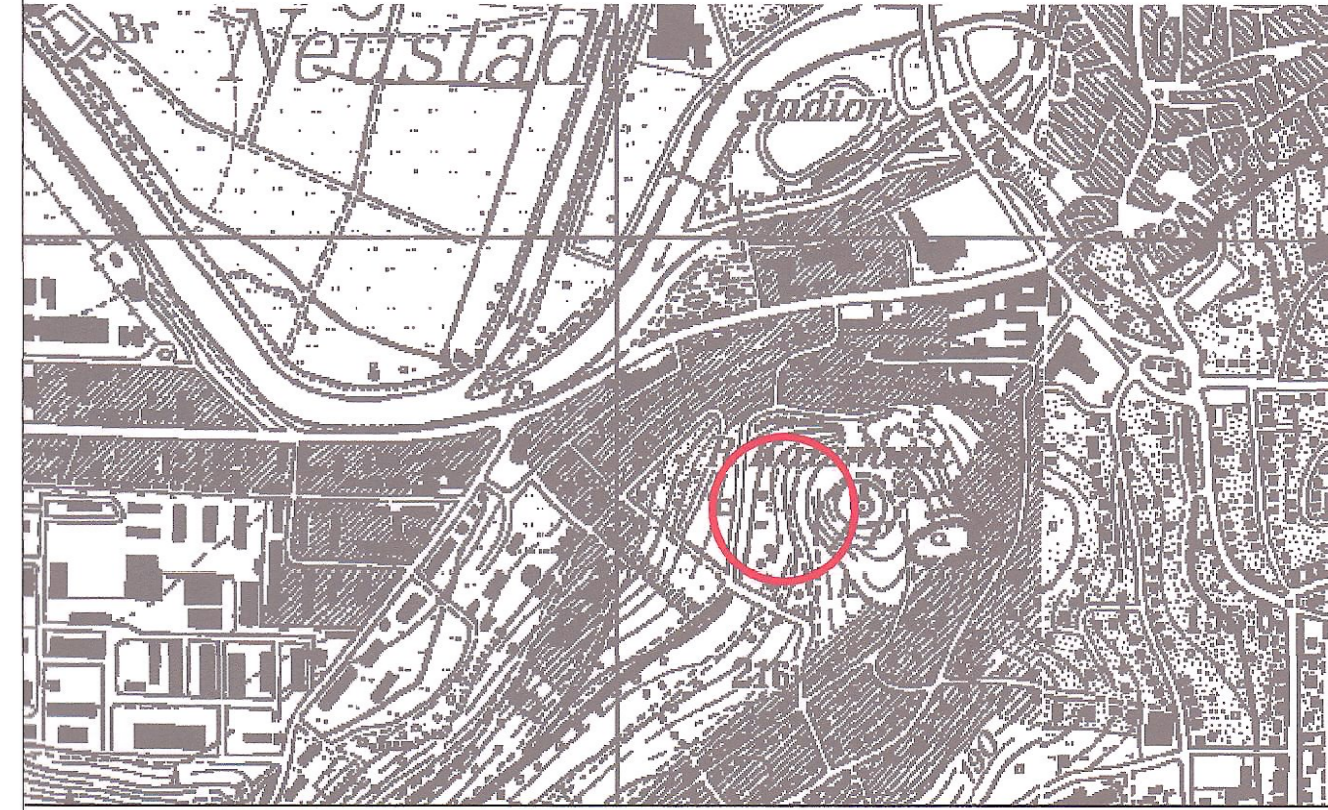
STADT WETZLAR



**Bebauungsplan Nr. 246
in Wetzlar
"Am Kalsmunt"
(Teil-Änderung)
4. Änderung
- Satzung -**

Stand: 20.06.2017 M 1:1000

ÜBERSICHTSPLAN
ohne Maßstab, genordet



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB):
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 1722).

Baumutzungsverordnung (BauMVO):
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenerverordnung (PlanZV):
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1609).

Heißeische Bauordnung (HBO):
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 822).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGS-EINLEITUNGSBESCHLUSS
GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM 09.02.2017

BEKANNTMACHUNG
DES AUFSTELLUNGS-EINLEITUNGSBESCHLUSSES
AM 24.02.2017

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

SEMLER
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS
GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-
VERSAMMLUNG
AM 20.06.2017

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖR-
DEN GEM. § 4 (2) WURDE IN DER ZEIT
VOM 09.02.2017 BIS EINSCHLIESSLICH
07.04.2017 DURCHFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

SEMLER
BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNGSVERMERK
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER
STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN
VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
WETZLAR, DEN 07. Dez. 2017

SEMLER
BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN
ZEITUNG
AM 08. Dez. 2017

BEARBEITET / GEZEICHNET:
MAGISTRAT
DER
STADT WETZLAR
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

AMTSLEITUNG