

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 Gemäß § 9 (Untertitel) BauGB in Verbindung mit § 1 (3) BauNVO in der zur Zeit gültigen Fassung.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die durch schriftliche und zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan dargestellten Nutzungen zulässig (§ 9 Nr. 1 BauGB). Baugrenzen sowie die Grund- und Geschosflächenzahl bestimmen die überbaubare Fläche. Die im Bebauungsplan nicht zwingend angegebenen Geschosflächen gelten als Höchstgrenzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 BauGB). Die eingetragenen Gebäudestellungen und die damit verbundene Firstrichtung sind einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB).

Nebenanlagen im Sinne der §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO in Verbindung mit § 33 HBO sowie anzeige- und genehmigungsfreie Nebengebäude (nach § 89 HBO) sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Die oberirdischen Garagen müssen nachweislich (§ 9 Nr. 1 BauGB) die oberflächentare der Garagenzufahrten und Stellplätze, soweit sie neu hergestellt bzw. erneuert werden, ist so zu wählen, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist (§ 9 (1) 14 BauGB).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Das zu verwendende Pflanzenartenspektrum ist der standortgerechten Vegetation anzupassen. Die folgende Liste ist als Leitlinie zu verwenden:

- Pflanzenliste**
- |                    |                     |                                   |
|--------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Prunus spinosa     | Schwarzdorn         | * bzw. auf den dafür vorgesehenen |
| Crataegus monogyna | Weißdorn            |                                   |
| Cornus mas         | Kornelkirsche       |                                   |
| Rosa canina        | Hundsrose           |                                   |
| Corylus avellana   | Haselnuß            |                                   |
| Ligustrum vulgare  | Gemeine Liguster    |                                   |
| Euonymus europaeus | Pflaumenhecke       |                                   |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |                                   |
| Sambucus nigra     | Holunder            |                                   |
| Acer campestre     | Feldahorn           |                                   |
| Capinus betulus    | Hainbuche           |                                   |
| Prunus avium       | Vogelkirsche        |                                   |
| Sorbus aucuparia   | Vogelbeere          |                                   |
| Sorbus domestica   | Eberesche           |                                   |

Hochstämmige Obstbäume sowie alle Arten von Schling- und Kletterpflanzen. Die im Plangebiet vorhandenen ortstypischen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der Grundstücke oder deren Nachbarschaft bewirken (§ 9 (1) 25 b BauGB).

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 9 (6) BauGB  
 Gemäß § 126 BauGB - Pflichten des Eigentümers - hat der Eigentümer eines Grundstückes Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück unter vorheriger Benachrichtigung zu dulden.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 Aufgrund § 9 BauGB in Verbindung mit § 14 HBO sowie in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 26.01.1977.

**Dächer:**  
 Im Plangebiet sind nur Sattel-, Wal-, Flachdächer und bei versetzten Geschossen versetzte Pultdachformen zulässig.

**Freiflächengestaltung:**  
 1/3 der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in unmittelbarer Nähe der Gebäude. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Flächengestaltungsplan vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird. Im übrigen ist die DIN 18.920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" als auch die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar zu beachten. Die Plätze für Müllbehälter bzw. Container sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile mitzuzubehalten oder mit immergrünen Hecken (heimisch) zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenplätze anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

**Gebäudegestaltung:**  
 Dachanbauten sind nur als Aufzugsüberfahren bzw. technische Aufbauten zulässig. Anbauten sind so zu errichten, daß sie sich in Dachform und der äußeren Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen. Eine Begrünung von Dächern und großflächigen Außenwänden mit entsprechenden Pflanzen ist anzustreben bzw. wird empfohlen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**PLANUNTERLAGEN** ES WIRD BESCHNITTEN, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.  
 WETZLAR, DEN 23.7.1980  
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  
 OBERBÜRGERMEISTER

**BEKANNTMACHUNG** DES AUFSTELLUNGS- BESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 24.12.1988  
 WETZLAR, DEN 24.12.1988  
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  
 OBERBÜRGERMEISTER

**ENTWURFSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 31.08.1989  
 WETZLAR, DEN 31.08.1989  
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  
 OBERBÜRGERMEISTER

**2 OFFENLEGUNG** IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 1989 BIS EINSCHLIESSLICH 1989 DURCHFÜHRT  
 WETZLAR, DEN 1989  
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  
 OBERBÜRGERMEISTER

**SATZUNGSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.12.1989  
 WETZLAR, DEN 15.12.1989  
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  
 OBERBÜRGERMEISTER

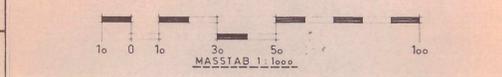
**DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE BEKANNTMACHT** AM 1989 IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG  
**RECHTSKRÄFTIG** SEIT DEM 08.08.1989  
 WETZLAR, DEN 01.12.1989  
 ANTSLEITER

**BEARBEITET** DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR IM OKT. 1988 BIS DEZ. 1989 / H/PA  
 WETZLAR, DEN 01.12.1989  
 ANTSLEITER

**STADT WETZLAR**

**BEBAUUNGSPLAN NR 223**

FÜR DAS GEBIET: SCHULZENTRUM, HALLENBAD EUROPA, FRANKFURTER STRASSE EUROPAPARK.



**FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9(1) BauGB bzw. GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1981.**

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1(1) BauGB, §§ 19 + 20 BauNVO

MI	MISCHGEBIET (86 BauNVO)	GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	} SIEHE NUTZUNGS- SCHABLONE
		GFZ	GESCHOSS- FLÄCHENZAHL	
		Z.B. II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHST-)	

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

---	BAULINIE	NUTZUNGSCHABLONE	
---	BAUGRENZE		
o	OFFENE BAUWEISE NUR EINZELHÄUSER	1	2
1	ART DER NUTZUNG	3	4
2	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)	5	6
3	GRUNDFLÄCHENZAHL		
4	GESCHOSSFLÄCHENZAHL		
5	DACHFORM		
6	BAUWEISE		

FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9(1)5 BauGB

- EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN:
- GOETHE-SCHULE
  - SCHUL-SPORTPLATZ
  - JUGENDBILDUNGS-U. FREIZEITSTÄTTE (GEPLANT)
  - HALLENBAD-EUROPA
  - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE § 9(1)15 BauGB
  - SPIELPLATZ
  - ROLLSCHUHBAHN
  - BOLZPLATZ
  - MINIGOLF
  - PARKANLAGE

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN § 9(1)11 U. (6) BauGB  
 ZWECKBESTIMMUNG:  
 ÖFFENTL. PARKFLÄCHE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN U. PLANZEICHEN BZW. ERLÄUTERUNGEN  
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- PLANES § 9(1) 21 BauGB

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 9(1) 4, 16(5) BauNVO
- SD SATTELDACH (MIT 45° DACHNEIGUNG) ← FIRSTRICHTUNG
- PRIVATE PARKFLÄCHE
- VORHANDENE BEBAUUNG
- GEPLANTE BAUKÖRPER
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE GRUNDSTÜCK-JUGENDBILDUNGS- UND FREIZEITSTÄTTE