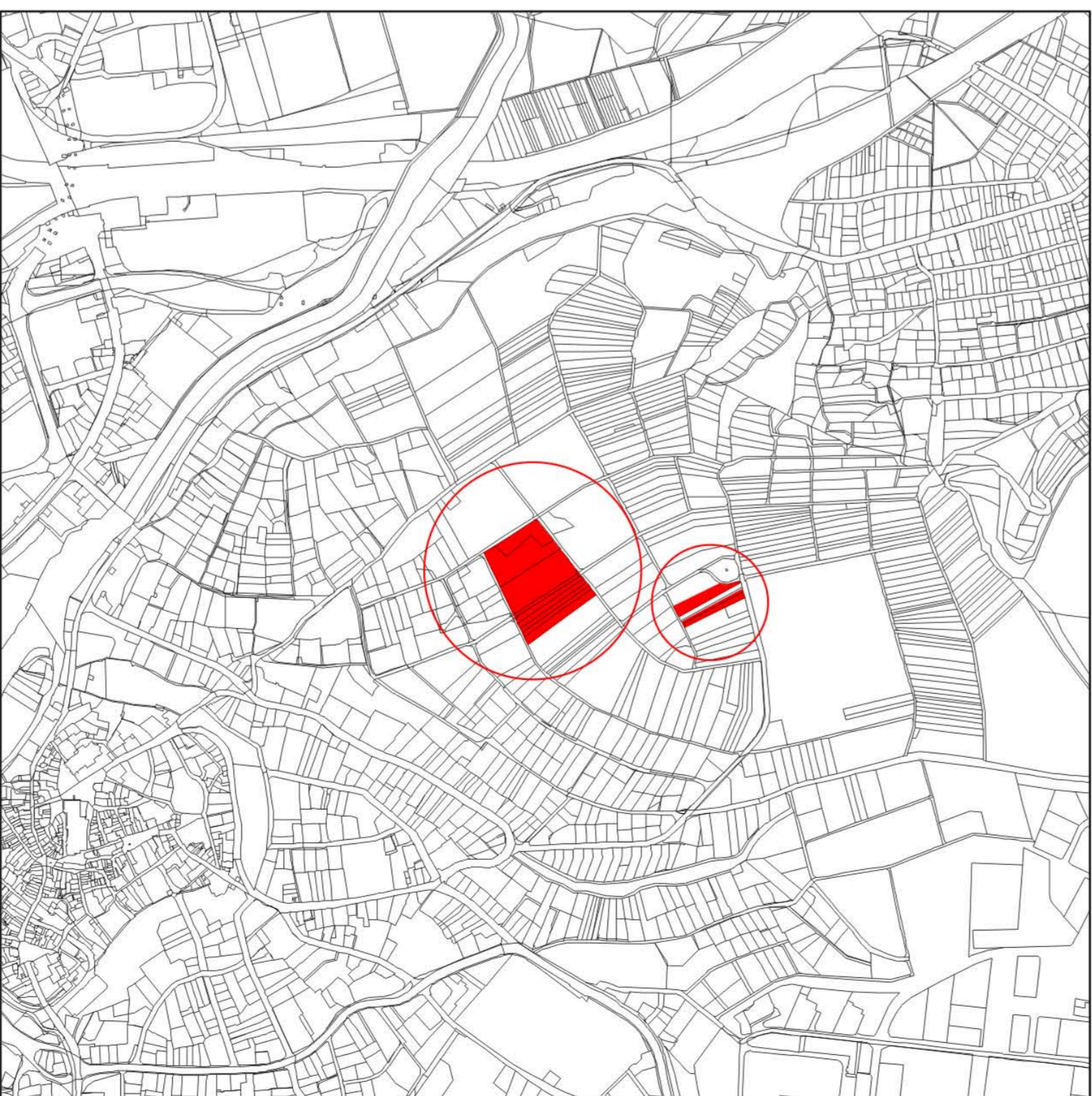




Geltungsbereich 2 und 3  
Maßstab 1:1000



Übersichtskarte  
Maßstab 1:10000



**I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO) und Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).**

- 1.1 Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauGB sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Pro Wohngebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

**2. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

- 2.1 Mindestens 70% der nicht bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Laubgehölzen (gem. Pflanzenliste) zu bepflanzen. Die vorhandenen Einzelbäume sind, soweit sie den geplanten Baumaßnahmen nicht entgegenstehen, zu erhalten. Der auf den jeweiligen Grundstücken vorhandene Gehölzbestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum pro 250 m², 1 Strauch pro 20 m². Die Anpflanzung hochwüchsiger Koniferen ist unzulässig.
- 2.2 Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Biotopen

Auf der Fläche **A** ist eine Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und -bäumen der nachstehend aufgeführten Arten und Qualitäten in Gruppen oder als Einzelgehölz vorzunehmen. Es gilt 1 Gehölz pro 6 m², bei Hochstamm-Obstbäumen 1 Baum pro 200 m².

Auf der Fläche **B** ist eine Anpflanzung von standortgerechten, einheimischen Laubsträuchern und -bäumen der unten aufgeführten Arten und Qualitäten vorzunehmen. Es gilt 1 Gehölz pro 3,5 m². Sträucher sind in Gruppen von 5-7 Exemplaren zu pflanzen, die Verwendung von Heistern in den äußeren zwei Pflanzreihen ist unzulässig. Darüber hinaus zulässig ist die Anpflanzung von Hochstamm-Obstbäumen (Apfel, Birne, Kirsche) der Mindestqualität 8-10. Hierbei gilt 1 Baum pro 100 m².

Auf den Flächen **C** sind 24 Hochstamm-Obstbäume bewährter, regional verbreiteter Sorten, vorwiegend Apfelbäume zu pflanzen, fachgerecht zu erziehen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Unterkultur ist in extensiver Form als Grünland zu nutzen. Geschlossene Gehölzgruppen sind mit Sträuchern und Heistern der nachstehend aufgeführten Arten und Qualitäten zu bepflanzen.

Die Gehölzpflanzungen auf den Flächen A - C sind durch geeignete Maßnahmen in ihrer angestrebten heckenartigen Struktur zu sichern. Dies betrifft insbesondere die periodische Freistellung von Gehölzgruppen und die bedarfsweise Fällung bzw. das Auf-den-Stock-Setzen hoch wüchsiger Bäume im Verband.

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

**Arten und Qualitäten:**

Acer campestre	- Feldahorn	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Pyrus pyrastra	- Wildbirne
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsröse
Crataegus monogyna / Crataegus laevigata	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
		Salix caprea	- Salweide

Zu verwenden sind Sträucher bzw. Heister der Mindestqualität v. Str., 100-150 bzw. Heister 2x v., 125-150.

**3. Pflanzenliste**

- 3.1 Sträucher
 

Alemanchier div. spec.	- Felsenbirne	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus florida	- Blüten-Hartriegel	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Cornus mas	- Kornelkirsche	Ribes sanguineum	- Blujohannisbeere
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina agg.	- Hundsröse
Corylus avellana	- Hasel	Sorbus domestica	- Speierling
Crataegus monogyna / Crataegus laevigata	- Weißdorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Forsythia intermedia	- Forsythie	Tilia platyphyllos	- Sommerlinden
- 3.2 Bäume
 

Acer campestre	- Feldahorn	Pyrus div. spec.	- Birne
Acer platanoides	- Spitzahorn	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus petraea	- Traubeneiche
Cydonia oblonga	- Quitte	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fagus sylvatica	- Buche	Sorbus domestica	- Speierling
Juglans regia	- Walnuss	Tilia cordata	- Winterlinde
Malus div. spec.	- Apfel	Tilia platyphyllos	- Sommerlinden

**II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 HBO I.V.M. MIT § 9 Abs. 4 BAUGB)**

- 1. Dächer  
Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die max. zulässige Firsthöhe 5,50 m über der Oberkante der obersten Vollgeschosdecke. Flachdächer bzw. Dächer mit einer Neigung bis zu 15° sind mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten zu begrünen. Dachgauben müssen einen Abstand von Giebelwand, Kehle oder Grat von mind. 1,50 m einhalten.
- 2. Traufhöhen  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Traufhöhe von max. 6,80 m festgesetzt.  
Die Traufhöhe wird an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks zwischen den Schnittpunkten des Mauerwerks mit dem natürlichen Gelände und der Oberkante des Sparrens gemessen.
- 3. Fassadenbegrünung  
Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern zu begrünen.
- 4. Stellplätze  
Auf öffentlichen und privaten Stellplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.
- 5. Befestigung von Wegen, Garagenzufahrten etc.  
Private Fußwege Pkw-Stellplätze Garagenzufahrten Hofflächen Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen z.B. Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.
- 6. Einfriedigungen  
Straßenseitige Einfriedigungen sind, bezogen auf OK Gehweg bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig

VERFAHRENSVERMERKE	
PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHENDET, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 08.07.2004 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 15.04.2005 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	BÜRGERBETEILIGUNG VOM 25.04.2005 BIS 09.05.2005 DURCHFÜHRUNG DER ENTWURFSBEREITUNG DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 13.10.2005	1. OFFENLEGUNG IM ENTWURF VOM 15.12.2005 BIS EINSCHLIESSLICH 13.01.2006 DURCHFÜHRUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 25.11.2005 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM ... BIS EINSCHLIESSLICH ... BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM ... DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	3. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM ... BIS EINSCHLIESSLICH ... BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM ... DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SÄTZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 07.06.2006 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 17.07.2006 BEARBEITET DURCH: DIPL.-ING. ULRICH BRÜCK PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT DER STADT WETZLAR ABT. STADTPLANUNG AMTLEITER
SONSTIGE VERMERKE	

**III. WASSERRECHTLICHE VORSCHRIFTEN GEM. § 51 (3) HWG I.V.M. § 9 (4) BAUGB**

- 1. Regenwasserrückhaltung und -nutzung  
Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit mindestens 25l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

**IV. HINWEISE**

- 1. Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 2. Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Wetzlar und der Magistrat der Stadt Wetzlar, Umweltamt zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.  
- Gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 ab Seite 3844.  
- Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 13. Mai 2002 ab Seite 1753.
- 3. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind folgende Vorschriften zu beachten, bzw. anzuwenden:  
- Gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 ab Seite 3844.  
- Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 13. Mai 2002 ab Seite 1753.
- 4. Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Eine systematische Überprüfung (Sondierung von Kampfmitteln) ist daher vor Beginn von geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen die bodeneingreifenden Maßnahmen stattfinden.
- 5. Durch den Betrieb der in der Nähe befindlichen Tennisanlage und den damit gegebenenfalls verbundenen Störungen können keine Ersatzansprüche hergeleitet werden.
- 6. Auf den an den Bereich des 'Ludwigstollens' angrenzenden Baugrundstücken sind vor der Bebauung entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.



**BEBAUUNGSPLAN NR.297**

**'Am Lahnberg'**

M 1 : 1 0 0 0

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

**Zeichenerklärung**

gem. Planzeichenerklärung (PlanZVO)

**1 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baumtätigkeitsverordnung - BauNVO -)

**1.1.31 Allgemeine Wohngebiete**  
(§ 4 BauNVO)



**2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

1 Art der Nutzung	1	2
2 Zahl der Vollgeschosse	3	4
3 Grundflächenzahl	5	6
4 Geschossflächenzahl		
5 Hausformen		
6 Bauweise		

**3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**31 Offene Bauweise**



**35 Baugrenze**



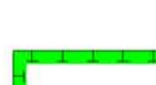
**6 Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**61 Öffentliche Verkehrsflächen**



**13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

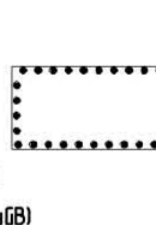
**13.10 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



**13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen	
Bäume	
Erhaltung	
Bäume	

**13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe h) und Abs. 6 BauGB)

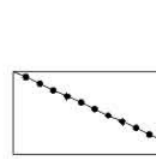


**15 Sonstige Planzeichen**

**15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



**15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**  
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)



**15.15 empfohlene Grundstücksgrenze**



**15.20 Gebäudeabbrüche**



**15.22 Bergbau Ludwigstollen der ehemaligen Grube Raab**

