



BEBAUUNGSPLAN NR.297

'Am Lahnberg' 1. Änderung Gemarkung Wetzlar

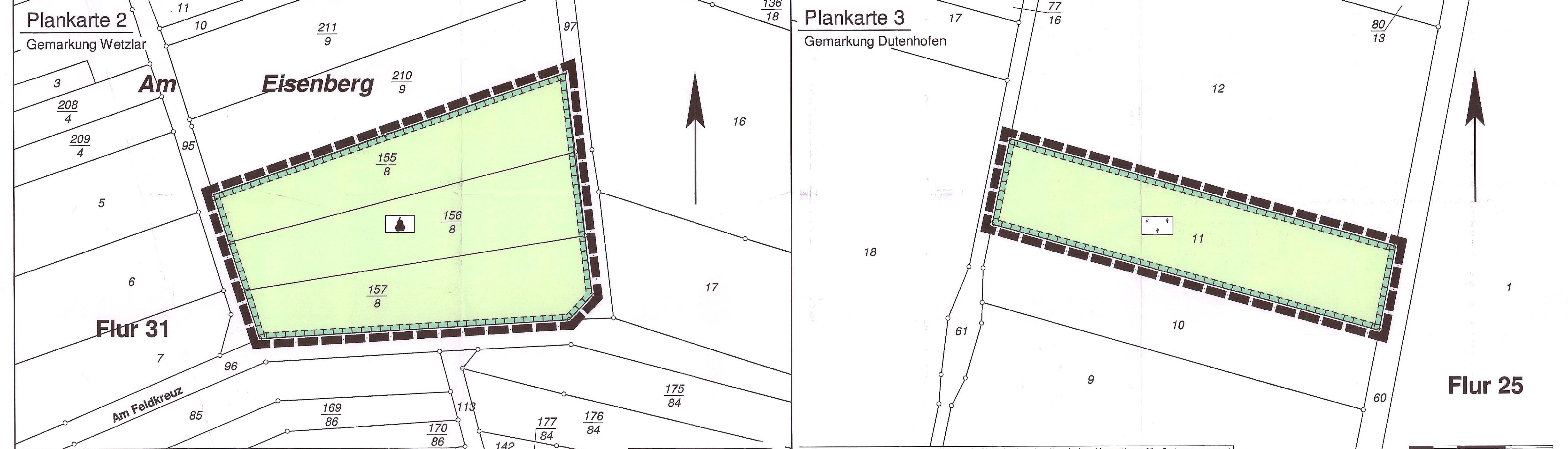
M 1:500



VERFAHENSVERMERKE

Table of procedural records containing stamps from various authorities like the City of Wetzlar, State Building Authority, and Citizen Participation, with dates and official names.

Plankarte 1



Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 30.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1548).

Zeichenerklärung

Legend for the site plan, detailing symbols for boundaries, green spaces, and building types. It includes a table for technical specifications like GRZ, GFZ, Z, THmax, and FHmax.

1.1 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNB)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNB ausdrücklich zugelassene Nutzung werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 1 BauNB)
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,80 m. Die Traufhöhe wird an der Außenkante des aufstehenden Mauerwerks zwischen den Schnittpunkten des Mauerwerks mit dem natürlichen Gelände und der Oberkante des Sparrens gemessen.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Fußwege, Pflanzstellen, Gargenzuführungen, Hohlkäse, Mülltonnaherdeplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als Öko-Pflaster, lugerohes Pflaster oder Natursteinpflaster herzustellen.
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Mindestens 70 % der Grundstücksfreiflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Laubbäumen gemäß Artenliste 1 (Ziffer 1.8.4) zu bepflanzen.

1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklungsziel: Streubewiese mit regionaltypischer Wiesen-Neuhalmart
Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Anpflanzung von Laubbäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 3 und § 23 Abs. 4 BauNB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNB nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Zufahrten sowie von Einfriedungen bleibt hiervon unberührt.

1.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen unzulässig.

1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklungsziel: Streubewiese mit regionaltypischer Wiesen-Neuhalmart
Maßnahmen: Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Streubewiese mit regionaltypischer Wiesen-Neuhalmart ist eine Streubewiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.7 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Stellplatzsetzung
Auf die Stellplatzsetzung der Stadt Wetzlar wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauzustellung wirksame Fassung.
Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser
Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hesas/Archäologie) oder der Unteren Denkmalhohebehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSHG).

1.8 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

Wasserrrechtliche Festsetzungen
(Satzung gemäß § 97 Abs. 4 Satz 2 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Zur Schonung der Trinkwasserversien ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenwasser ist mit mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

1.4 Kampfmittelbelastung

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsaufbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenzielgebiet befindet. Von Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbauten bereits bodenreineflächendeckende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

1.5 Bodenbelastung und Bodenschutz

Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 und der Magistrat der Stadt Wetzlar, Umweltamt zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahme sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

1.6 Baugrundverhältnisse und Bergbau

Auf den in den Bereich des Ludwigstollens der ehemaligen Grube Raab angrenzenden Baugrundstücken sind vor der Bebauung entsprechende Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

1.7 Spornanlagen

Durch den Betrieb der in der Nähe befindlichen Tennisanlage und den damit gegebenenfalls verbundenen Störungen können keine Ersatzansprüche hergeleitet werden.