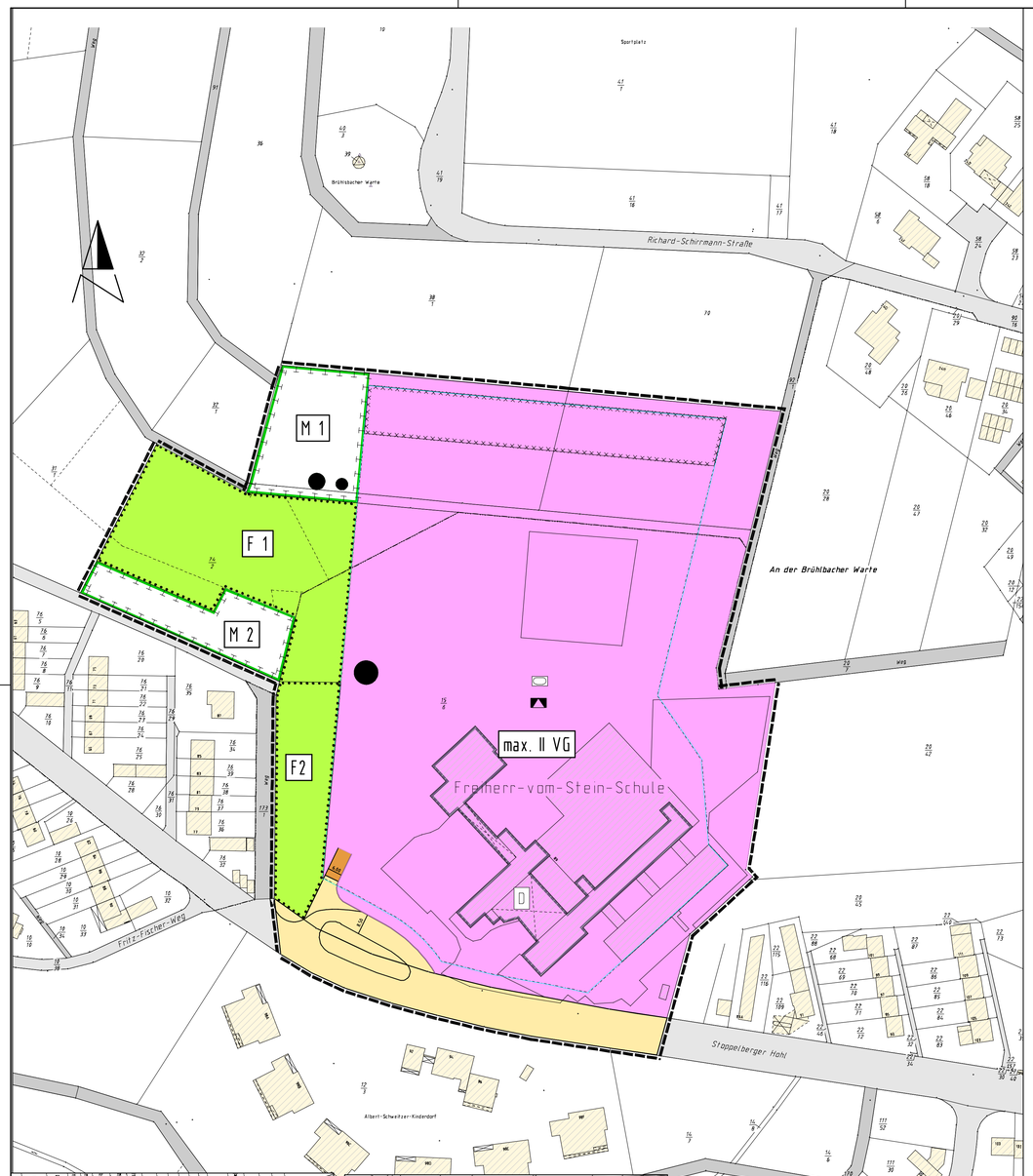
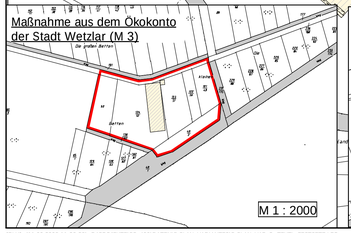
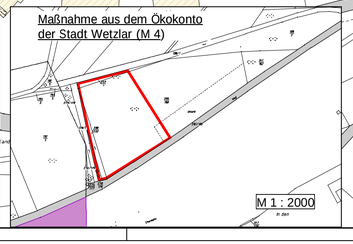
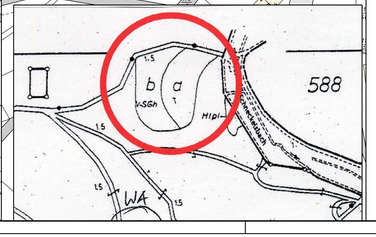



Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Wetzlar (M 3)




Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Wetzlar (M 4)




## Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

### 1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.1 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) — II

### 2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

### 3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

4.2 Private Verkehrsflächen

### 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Private Grünfläche

### 6. 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)

6.1 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)

Erläuterungen zu **M1** und **M2** siehe Pkte. 1.1.4 und 1.1.5 der Textfestsetzungen

6.2 Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Wetzlar
Erläuterungen zu **M3**, **M4** und **M 5** siehe Pkte. 1.1.7.1, 1.1.7.2 und 1.1.7.3 der Textfestsetzungen

6.3 Anpflanzungen 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)

Erhaltung: Bäume

6.4 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 b) und Abs. 6 BauGB)

Erläuterungen zu **F1** und **F2** siehe Pkte. 1.1.1 und 1.1.2 der Textfestsetzungen

### 7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.1 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

7.2 Umgrenzung denkmalgeschützter Anlagen

### 8. Sonstige Planzeichen

8.1 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 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)**

**1.1.1 Private Grünfläche (F 1)**
Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich ist als extensiv genutztes Grünland mit Einzelbäumen und Heckenstrukturen zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Der (Obst-)Baumbestand sowie vorhandene Heckenstrukturen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erhalten, zu entwickeln und nur ausnahmsweise zu beseitigen. Weitere standortgerechte Biotopstrukturen können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt werden.
Der Bereich ist während der Bauphase durch Bauzäune zu schützen. Die Bauausführung ist durch ein Fachbüro ökologisch zu begleiten. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die vorgesehenen ökologischen Standards zu kontrollieren und durch entsprechende Soll-Ist-Vergleiche zu dokumentieren.

**1.1.2 Private Grünfläche (F 2)**
Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind zu erhalten und landschaftsgerecht gärtnerisch zu unterhalten. Gehölzbestand ist zu erhalten. Die Erhaltung umfasst den Schutz während der Bauphase gemäß DIN 18 920 sowie eine fachgerechte und dauerhafte Erhaltungspflege. Abgängige Gehölze sind in der unmittelbar folgenden Pflanzperiode durch gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen. Sofern erforderlich, sind im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht Kronenauslichtungs- bzw. Rückschnittmaßnahmen durchzuführen.
Ergänzend ist die Grünfläche in einer Breite von 15 m zur westlichen Grundstücksgrenze als überwiegend geschlossene Pflanzung mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern, Mindestpflanzqualität 2xv. H 125-150 cm, zu bepflanzen.

**1.1.3 Erhalt bestehender Gehölze**
Die zu erhaltenden und zu pflegenden Bäume sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Erhaltung umfasst den Schutz während der Bauphase gemäß DIN 18 920 sowie eine fachgerechte und dauerhafte Erhaltungspflege. Abgängige Gehölze sind in der unmittelbar folgenden Pflanzperiode durch gleichwertige standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

**1.1.4 Umwandlung von Ackerland in extensiv genutztes Grünland (M 1)**
Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich ist als extensiv genutztes mageres Grünland mit Einzelbäumen und Heckenstrukturen zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Bei der Ansaat ist gebietsheimisches (autochthones) Saatgut zu verwenden. Der Bereich ist während der Bauphase durch Bauzäune zu schützen.

**1.1.5 Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in eine extensiv genutzte Frischwiese (M 2)**
Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich ist als extensiv genutzte Frischwiese zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.
Vorhandene Hochstaudenfluren sind zu erhalten. Der Brühlsbachgraben ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde in das Entwicklungskonzept zu integrieren.

**1.1.6 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
Die Flächen M 1 und M 2 einschließlich der jeweiligen Maßnahmen werden der Gemeinbedarfsfläche - soweit eingriffsrelevant - zugeordnet.

**1.1.7 Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Wetzlar mit Zuordnung der Biotopwertpunkte**

**1.1.7.1 Rekultivierung der ehemaligen Papierverwertungsanlage, Garbenheim (M 3)**
Die Maßnahme auf den Grundstücken Gemarkung Garbenheim, Flur 16, Flurstücke Nr. 49/2, 53, 111 (tlw.), 121/49, 122/50, 123/51 und 124/52 wurde dem Ökokonto der Stadt Wetzlar gutgeschrieben.
Der Biotopwertgewinn der Maßnahme beträgt insgesamt 177.030 Biotopwertpunkte.
Die aus dieser Maßnahme noch verfügbaren 26.457 Biotopwertpunkte werden der im Bebauungsplan Nr. 400 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche -soweit eingriffsrelevant- zugeordnet.

**1.1.7.2 Rekultivierung der ehemaligen Kleingärten „Am Taubenstein", Abschnitt 1, Garbenheim (M 4)**
Die Maßnahme auf den Grundstücken Gemarkung Garbenheim, Flur 15, Flurstücke Nr. 253/1 (tlw.), 278/179, 280/180 (tlw.) und 288/252 wurde dem Ökokonto der Stadt Wetzlar gutgeschrieben.
Der Biotopwertgewinn der Maßnahme beträgt insgesamt 67.500 Biotopwertpunkte.
Die Biotopwertpunkte werden vollständig der im Bebauungsplan Nr. 400 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche -soweit eingriffsrelevant- zugeordnet.

**1.1.7.3 Rückhahme eines Douglasienbestandes auf einem trockenen Sonderstandort im Bereich eines offengelassenen Diabastagebaus, Blasbach (M 5)**
Die Maßnahme auf dem Grundstück Gemarkung Blasbach, Flur 12, Flurstück Nr. 1/1 (tlw.) wurde dem Ökokonto der Stadt Wetzlar gutgeschrieben.
Der Biotopwertgewinn der Maßnahme beträgt insgesamt 28.350 Biotopwertpunkte.
Die aus dieser Maßnahme noch verfügbaren 8.359 Biotopwertpunkte werden der im Bebauungsplan Nr. 400 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche -soweit eingriffsrelevant- zugeordnet.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

**2.1 Stellplätze**
Hinsichtlich Größe, Zahl, Beschaffenheit, Lage und Gestaltung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar in der zur Zeit gültigen Fassung.

## 3. Wasserrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 42 HWG

Das auf den nicht begrünten Dachflächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln und als Grauwasser (Brauchwassernutzung) zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Zisternen sind bedarfsgerecht zu bemessen. Das Fassungsvermögen muß mindestens 25 l je m² projizierte Dachfläche betragen. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

## 4. Hinweise

**4.1 Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (windbruchgefährdete Bäume), sind bauliche Anlagen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen errichtet werden, nur dann zulässig, wenn durch bautechnische Maßnahmen, z. B. eine Verstärkung der Dachkonstruktion und entsprechende statische Nachweise, eine Gefährdung von Menschen ausgeschlossen werden kann.

**4.2 Bodendenkmäler gem. § 20 DSchG, HE**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**4.3 Kampfmittel**
Das Planungsgebiet liegt in einem Bombenabtwurfgebiet. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden und bisher keine bodeneingreifenden Baumaßnahmen durch Nachkriegsbebauung bis zu einer Tiefe von mind. 4 Metern durchgeführt wurden.

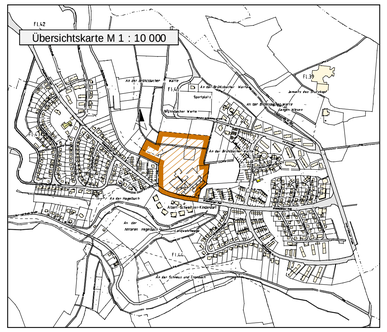
**4.4 Bergbau**
Das Planungsgebiet liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist der zuständigen Behörde nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen ist daher auf Spuren alten Bergbaus zu achten, gegebenenfalls sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

# STADT WETZLAR

# BEBAUUNGSPLAN NR. 400

„SCHULZENTRUM PESTALOZZI-SCHULE/ FREIHERR-VOM-STEIN-SCHULE"

M 1 : 1000




## VERFAHRENSVERMERKE

**PLANUNTERLAGEN**
DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE KATASTERAMT WETZLAR.

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS**
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM **21.09.2005**
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK
STADTRAT

**BEKANNTMACHUNG**
DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES
AM **01.10.2005**
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK
STADTRAT

**BÜRGERBETEILIGUNG**
VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT:
VOM **10.10.2005**
BIS **24.10.2005**
STELLNAHME DER ANWESENDEN BÜRGERVERSAMMLUNG:
AM
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK
STADTRAT

**ENTWURFSBESCHLUSS**
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM **13.12.2005**
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK
STADTRAT

**OFFENLEGUNG** IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT
VOM **27.12.2005** BIS EINSCHLIESSLICH
**27.01.2006** DURCHGEführt

**BEKANNTMACHUNG**
DER OFFENLEGUNG DES ENTWURFS:
AM **17.12.2005**
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK
STADTRAT

**SATZUNGSBESCHLUSS**
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM **24.03.2006**
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK
STADTRAT

**RECHTSKRÄFTIG**
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM **04.08.2006**

**A N Z E I G E V E R M E R K**

BEARBEITET / GEZEICHNET DURCH :
Dipl.-Geogr. S. Krieger / U. Henrich

**PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT**
DER
**STADT WETZLAR**
ABT. STADTPLANUNG
AMTSLEITER