

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 gem. § 9 (1) 2 BauGB:
 1.1.1 Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Bei Winkelbauten muß die festgesetzte Firstrichtung dominieren.
 1.1.2 Beim Einbau von Solaranlagen, oder wenn die Einhaltung der Hauptfirstrichtung mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist, kann von den Festsetzungen nach Pkt. 1.1.1 befreit werden, sofern hierdurch die städtebaulichen Absichten nicht störend beeinträchtigt werden.
 1.2 gem. § 9 (1) 11 und 26 BauGB:
 1.2.1 Die aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßenböschungen und Betonrückenstützen o. ä. sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, von deren Eigentümern zu dulden.
 1.3 gem. § 9 (1) 20 i. V. m. § 9 (1) 25 a und b BauGB:
 1.3.1 Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
 Auf mindestens 30% der zu begrünenden Grundstücksflächen sind Sträucher bzw. Kleingehölze anzupflanzen (Mindestgröße 2x v., 60/100; Pflanzabstand 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke). Aus ökologischen Gründen sollten hauptsächlich heimische und standortgerechte Sträucher der Pflanzliste 2 verwendet werden. Der max. Anteil an Nadelgehölzen wird auf 10% festgelegt.
 Auf die vorgenannten Pflanzgebiete werden vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Gehölzbestände, soweit sie der vorgegebenen Pflanzauswahl entsprechen, angerechnet.
 Bei Gebäuden mit wenig Fensteröffnungen wird die Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen empfohlen (Artenauswahl gem. Pflanzliste 1).
 1.3.2 Innerhalb des Baugebietes ist auf dem jeweiligen Grundstück pro angefangene 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein hochstammiger Laubbaum der Pflanzliste 3 zu pflanzen und zu unterhalten. Erhaltene Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 3 und Obststammpflanzen werden angerechnet.
 1.3.3 Gemäß Plan sind begleitend zur Falkenstraße und zur Zwirleinstraße Baumplantagen vorzunehmen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Der Wurzelbereich ist in einem Umfeld von mind. 2x2m von Versiegelung freizuhalten. Eine fachgerechte Verankerung und Schutzvorrichtung ist vorzunehmen.
 Zu pflanzen sind insgesamt 11 Bäume, Arten gem. Pflanzliste 3.
 Mindestpflanzgröße:
 Hochstamm, 3xverpflanzt, Stammumfang: 14 - 16cm, Stammhöhe: 160 - 180cm
 Bei der Pflanzung sind vorhandene Leitungstrassen zu berücksichtigen.

1.3.4 [A] Gem. Plan ist auf einer Fläche von insgesamt ca. 2.095 qm die vorhandene intensive Bewirtschaftung als Mähweide aufzugeben und die Nutzung als ein- bis zweischürige Mähweide zur Entwicklung einer extensiv genutzten Fischweide fortzuführen.
 Beweidung und Entwässerungsmaßnahmen sind nicht zulässig. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
 Die Fläche ist ein- bis zweimal pro Jahr zu mähen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist abzutransportieren.
 Zum Gehölzsaum der Dill hin ist ein Streifen von ca. 3 m aus der Bewirtschaftung herauszunehmen und der Sukzession zu überlassen. Die Brache ist abschnittsweise, in rotierender Herbstmahd, alle 3-5 Jahre zu pflegen. Das Mähgut ist vollständig abzutransportieren.
 Zur Erhöhung der Strukturvielfalt werden entlang des Weges in einem Mindestabstand von 5 m von der Wegkante in lockerer Anordnung ausgereichte Gehölze angepflanzt.
 Zu pflanzen sind:
 - 6 x Heister, 2 x verpflanzte, 150 - 200 cm Höhe
 - Arten aus der Pflanzliste 3 - aenotypische Gehölze -
 Die Bäume sind fachgerecht zu verankern.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 BHO i.V.m. § 9 (4) BauGB

2.1 Dächer und Dachbegrünung
 Im Plangebiet sind nur Sattel-, Waln- und Flachdächer und bei versetzten Geschossen versetzte Puttdachformen zulässig.
 Bei zwei- und mehrgeschossiger Bauweise ist ein Drempl nicht zulässig. Ansonsten wird ein Drempl von 0,85 m Höhe, gemessen an der Innenseite der Außenwand zwischen OK-Rohdecke und OK-Fußplatte, zugelassen.
 Dachgauben sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden zulässig, wenn die Länge der Gaube höchstens die Hälfte der Traufhöhe des Hausdaches einnimmt, das Gaubendach mind. 0,40 m, in der Senkrechten gemessen, unter dem Dachfirst ansetzt und ein Abstand zu Kahlie, Grat und Ort von mind. 1,50 m eingehalten wird.
 Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 m² nicht überschreiten.
 Bei eingeschossiger Bauweise darf die Firsthöhe, gemessen von der OK der Geschosdecke über dem Erdgeschoss 5,50 m nicht übersteigen.
 Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt diese Höhe 4,00 m, gemessen von der OK der Geschosdecke über dem letzten Vollgeschoss.
 Bei Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 30° wird, mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten, eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

2.2 Traufhöhen
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Traufhöhe folgende Höchstwerte festgesetzt:
 - bei 1 Vollgeschoss: 4,50 m
 - bei 2 Vollgeschossen: 6,50 m
 Die Traufhöhe wird an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes zwischen den Schnittpunkten des Mauerwerkes mit dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Dachindeckung gemessen.

2.3 Gebäudegestaltung und Fassadenbegrünung
 Anbauten sind so zu errichten, dass sie sich in der Dachform und Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen. Bei Grundwänden wird die Fassadenbegrünung mit ausdauernden Kletterpflanzen empfohlen (Artenauswahl gem. Pflanzliste 1).

2.4 Befestigung von Wegen und Garagenzufahrten etc.
 Die Befestigungen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen und Wegen sind wasserdrillig zu gestalten. Zulässig sind Rasengittersteine, Rasenfangmattenpflaster oder wassergebundene Decken.
 Stellplätze:
 Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind mit einer standortgerechten Auswahl von Bäumen und Sträuchern in mind. 2,50 m Breite zu umpflanzen.

2.5 Einfriedigungen
 Zulässige Grundstückseinfriedigungen sind:
 - transparent gestaltete Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung ohne Mauersockel
 - Laubhecken, geschnitten oder freiwachsend
 - Kombinationen Zaun-Laubhecke
 Die Höhe der Zäune darf 1,50 m und straßenseitig 0,80 m nicht überschreiten. Ein Bodenabstand von 15 cm ist einzuhalten.

2.6 Regenwasserrückhaltung und -nutzung
 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist zur weiteren Verwendung in ausreichend bemessenen, unterirdischen Behältern (Zisternen) zu sammeln oder zu versickern. Das Fassungsvermögen der Behälter sollte mind. 40 l pro qm projizierte Dachfläche betragen. Bei begrünten Dächern kann das Fassungsvermögen entsprechend dem begrünten Dachanteil reduziert werden. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

2.7 Maßnahmen zum Bodenschutz
 Die Befestigung von Wegen und Fußwegen ist nur mit offenporigen bzw. offenporigen, wasserdrilligen Materialien zulässig. Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Die Überdeckung des Oberbodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

2.8 Werbeanlagen
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen müssen sich in Umfang, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen.
 Unzulässig sind:
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
 - Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe der Gebäude

3. Nachrichtliche Festsetzungen
 Sofern bei Erdarbeiten Bodenkennmerkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

4. Hinweise
 4.1 Überschwemmungsgebiet
 Die bebauten Parzellen Flur 25, Flurstück 208/1 und 210/2 liegen im Überschwemmungsgebiet der Dill. Bei Erweiterungsbauten ist ein am Überschwemmungsgebiet angepasstes Bauen erforderlich. Die Maßnahmen sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

4.2 Grundwasser
 Sollte bei einer zusätzlichen Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenwasser aufgeschlossen werden und dessen Ableitung erforderlich werden, muss eine entsprechende Genehmigung beim Landrat des Lahm-Dill-Kreises beantragt werden.

4.3 Oberflächenwasser
 Gemäß § 51, Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfallt. Bei der geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass eine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens nicht eintritt. Sofern eine Verunreinigung des versickernden Niederschlagswassers zu besorgen ist, die über das natürliche Ausmaß hinausgeht, sind geeignete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich. Bei einer breittafeligen Versickerung ist sicherzustellen, dass Verunreinigungen des Niederschlagswassers oberflächennah zurückgehalten werden.

4.4 Kampfmittelräumung
 Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich ehemaliger Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss ausgegangen werden. Kampfmittelräummaßnahmen sind vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich.

5. Pflanzliste gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 4 i.V.m. § 81 BHO

- | | |
|--|--|
| Liste 1: Fassadenbegrünungen
(incl. Begrünung von Carports und Pergolen) | Liste 3: heimische Baumarten |
| Selbstklimmend:
Hedera helix
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein | Acer platanoides - Bergahorn
Acer glutinosum - Spitzahorn
Alnus glutinosa - Erle
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Parthenocissus quinquefolia - Winterlinde
Vitis vinifera - Echte Weinrebe |
| rankend (Kletterhilfen notwendig):
Clematis montana in Sorten - Waldrebe
Clematis vitalba - Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
Vitis vinifera - Echte Weinrebe | Klein- bis mittelkronige Bäume
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Kornelkirsche
Cornus mas - Elsbeere
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Crataegus laevigata - Zweiflügeliger Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenrose
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus mahaleb - Steinweißel
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundrose
Rosa dumetorum - Heckenrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Rosa rubiginosa - Zaubrose
Rubus fruticosus - Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Salix caprea - Wolliger Schneeball
Viburnum lantana - Wasserschneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball |
| Liste 2: heimische Sträucher
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Kornelkirsche
Cornus mas - Elsbeere
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Crataegus laevigata - Zweiflügeliger Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenrose
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus mahaleb - Steinweißel
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundrose
Rosa dumetorum - Heckenrose
Rosa pimpinellifolia - Bibernellrose
Rosa rubiginosa - Zaubrose
Rubus fruticosus - Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Salix caprea - Wolliger Schneeball
Viburnum lantana - Wasserschneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball | Blüme mit besonderer Eignung für den Straßenraum
Acer platanoides in Sorten - Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten - Hainbuche
Crataegus laevigata in Sorten - Weiß- bzw. Rottorn
Fraxinus excelsior in Sorten - Esche
Quercus robur in Sorten - Stieleiche
Rosa aucuparia in Sorten - Eberesche
Tilia cordata in Sorten - Winterlinde
Auotypische Gehölze
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Alnus glutinosa - Erle
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Prunus padus - Traubenkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche |

6. Zuordnung der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die als Ausgleich bzw. Ersatz für die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet vorgesehen sind:
 Den Eingriffen durch Private Verursacher werden als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:
 - Anpflanzungen von Straßenbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
 Den Eingriffen durch den Straßenbau werden als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:
 - Grünlandextensivierung und Pflanzung von Heistern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

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

MI MISCHEGEBIET (§ 6 BauNVO)	GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
II ZAHL DER GESCHOSSE (HOCHSTGRENZE) (§ 20 (1) BauNVO)	GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

NUTZUNGSSCHABLONE		1 ART DER NUTZUNG
1	2	2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3	4	3 GRUNDFLÄCHENZAHL
5	6	4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
		5 HAUSFORMEN
		6 BAUWEISE

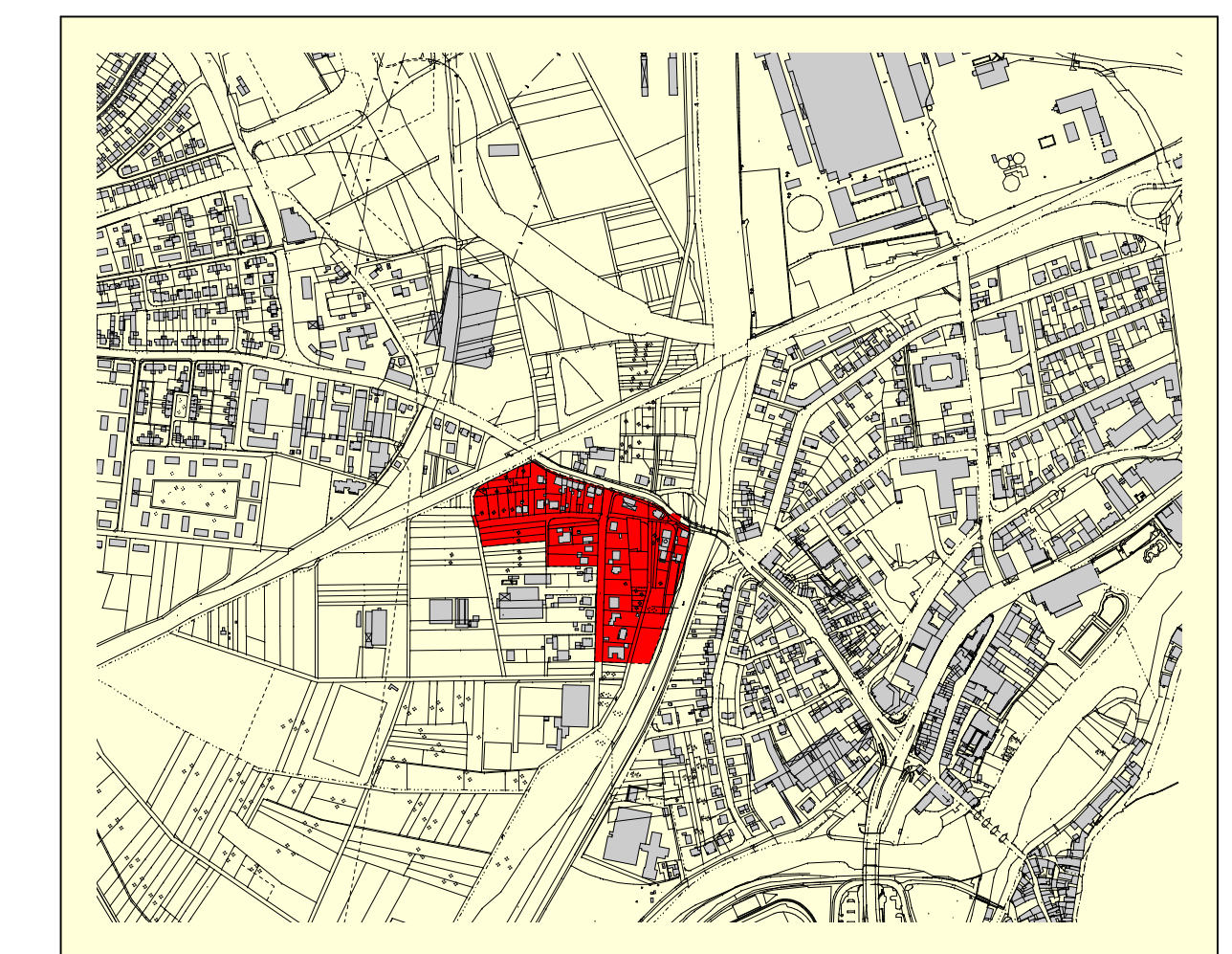
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 VERKEHRSLÄCHEN (§ 1) (1) 11 BauGB)

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9) (1) 20, 25a u. b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN, FESTSETZUNGEN BZW. ERLÄUTERUNGEN

- BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)
- VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BauGB), WIRTSCHAFTSWEGE/FUSSWEGE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 20 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (1) 7) BauGB)
- FIRSTRICHTUNG BZW. AUSRICHTUNG DER HAUPTBAUKÖRPER
- ANPFLANZUNGEN VOM BAUMEN
- GRENZE ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- ALTSTANDORT

ÜBERSICHTSKARTE - MAßSTAB 1:10000



STADT WETZLAR



BEBAUUNGSPLAN NR.295 'ZWIRLEINSTRASSE/ FALKENSTRASSE'

M : 1 : 1 0 0 0

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN. (Siehe Stempel im Plan)	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 02.04.2003 NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES AM 10.04.2003	BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 22.04.2003 BIS 06.05.2003 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 11.05.2004 BIS EINSCHLIESSLICH	OFFENLEGUNG IM ENTWURF VOM 21.06.2004 BIS EINSCHLIESSLICH 21.07.2004 DURCHFÜHRT BEKANNTMACHUNG DER 2 OFFENLEGUNG IM ENTWURF: AM 14.06.2004 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 22.06.2005	RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 20.07.2005 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
BEARBEITET DURCH: DIPL.-ING. UFER PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT DER STADT WETZLAR ABT. STADTPLANUNG AMTSLEITER	SONSTIGE VERMERKE: