

**PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Gen. § 9 (Untertitel) BAuG in Verbindung mit § 1 (3) BauNVO in der zur Zeit gültigen Fassung.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Gebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig (§ 4 (4) BauNVO). Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 88 HBO sowie Anzeige- und Genehmigungsfreie Nebengebäude nach § 89 HBO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

Im Plangebiet darf die Höhe Fertigfußboden-Erdgeschoss der einzelnen Wohngebäude den höchsten Punkt des natürlich gewachsenen Geländes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr als 0,50 m (Sockel) überschreiten (§ 9 (2) BAuG).

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten. Bei Mittelbauten ist die im Plan festgesetzte Firstrichtung als die Dominierende anzusehen (§ 9 (1) 2 BAuG).

Beim Einbau von Solaranlagen oder Wärmepumpen kann eine Befreiung von der Firstrichtung erteilt werden, wenn hierdurch die im Plan festgesetzten schuttbaulichen Absichten nicht störend beeinträchtigt werden (§ 31 (2) 1 BAuG). Im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind Windkraftanlagen nicht zulässig (§ 9 (1) BAuG).

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze, auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn sie einem Abstand von mind. 5,00 m von der Straßengrenzungsline einhalten und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Sie sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen (§ 9 (1) 4 BAuG). Die Oberflächenart der Garagenzufahrten und Stellplätze ist so zu wählen, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist (§ 9 (1) 10 BAuG).

Für die im Plan geforderten Bepflanzungen sind nur Landschaftsgebundene, ortstypische Bäume (Büchse/Baum) und Sträucher zu verwenden. Gehaltsfremde Baum- und Pflanzarten sind zu entfernen und durch vorgenannte Pflanzarten zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a + (6) BAuG in Verbindung mit § 27 HMO). Bei der Bepflanzung, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich, sind ausschließlich die nachfolgenden Arten zu verwenden:

**Sträucher:**  
 Prunus spinosa  
 Crataegus monogyna  
 Cornus mas  
 Rosa carina  
 Corylus avellana  
 Ligustrum vulgare  
 Buxus europaeus  
 Viburnum lantana  
 Sambucus nigra

**Bäume:**  
 Acer campestre  
 Caprinus betulus  
 Prunus avium  
 Sorbus aucuparia  
 Sorbus domestica

**Hochstämmige Obstbäume:**  
 Schwarzerdorn  
 Weißdorn  
 Kornelkirsche  
 Hundsrösche  
 Haselnuß  
 Gemeine Liguster  
 Pfaffenhütchen  
 Holländer

**Hochstämmige Obstbäume:**  
 Feldahorn  
 Hainbuche  
 Vogelkirsche  
 Vogelbeere  
 Eberesche

Die im Plangebiet vorhandenen ortstypischen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, sofern sie nicht unzureichende Nachteile oder Belastungen für die Benutzer der Grundstücke oder deren Nachbarschaft bedingen (§ 9 (1) 25 b BAuG).

Die im Plan festgelegten Sichtflächen sind von jeglicher Sichtbehinderung (z. B. Einfriedigungen, Werbeanlagen, Bepflanzungen u. a.), die über eine Höhe von 0,80 m - gemessen von OK Straßenverkehrsfläche - hinausgehen, freizuhalten (§ 9 (1) BAuG).

Die aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßenbänke und Betonrückenstützen o. ä. sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, von deren Eigentümer zu dulden (§ 9 (1) 11 und 26 BAuG).

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 9 (6) BAuG

Gen. § 126 BAuG - 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 BAuG in Verbindung mit § 14 HBO sowie in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

**Dächer**  
 Im Plangebiet sind nur Sattel-, Wal- und Flachdächer und bei versetzten Geschossen versetzte Pultdachformen zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise ist ein Drempeel nicht zulässig. Ansonsten wird ein Drempeel von 0,65 m Höhe - gemessen an der Außenwand bis zum Anschnitt der Dachhaut - zugelassen. Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden (auch mit Drempeel) zulässig, wenn die Ansichtfläche der Gable - gemessen von Dachanschnitt bis zur Gabletraufe - M. max. 1,10 m beträgt, die Länge der Gable höchstens 1/2 der Traufhöhe des Hausdaches einnimmt, das Gabledach mind. 0,40 m - in der Senkrechten gemessen - unter dem Dachfirst angesetzt und ein Abstand zu Kehle, Gut oder Ort von mind. 1,50 m eingehalten wird. Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 qm nicht übersteigen. Bei eingeschossiger Bauweise (auch mit Drempeel) darf die Firsthöhe, gerechnet von der OK der Geschosdecke über den Erdgeschos, 4,00 m nicht übersteigen. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt diese Höhe 3,00 m, gerechnet von der OK der Geschosdecke über den letzten Vollgeschos.

**Gebäudegestaltung**  
 Anbauten sind so zu errichten, daß sie sich in Dachform und der äußeren Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen. Eine Begrünung von Dächern und flächigen Außenwänden mit entsprechenden Rank- und Kletterpflanzen ist zulässig bzw. anzustreben.

**Einfriedigungen**  
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einfriedigungen und Hecken einschl. Sockelmauer bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Gesamthöhe der Sockelmauer soll 0,30 m - gemessen von OK-Gehweg - nicht überschreiten. Stützmauern sind ausnahmsweise zulässig, wenn zwischen Straßenoberfläche und gewachsenem Grundstücks Gelände ein unvermeidbarer Höhenunterschied besteht. Alle übrigen Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m nach dem Bess. Nachbarrecht zulässig.

**Proflichengestaltung**  
 Die nicht überbauten Flächen, Park- und Freiflächen sind durch Grünanpflanzung zu gestalten, wozu auch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in unmittelbarer Nähe der baulichen Anlagen gehört.

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.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufgrund § 9 BAuG in Verbindung mit § 14 HBO sowie in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

**Dächer**  
 Im Plangebiet sind nur Sattel-, Wal- und Flachdächer und bei versetzten Geschossen versetzte Pultdachformen zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise ist ein Drempeel nicht zulässig. Ansonsten wird ein Drempeel von 0,65 m Höhe - gemessen an der Außenwand bis zum Anschnitt der Dachhaut - zugelassen. Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden (auch mit Drempeel) zulässig, wenn die Ansichtfläche der Gable - gemessen von Dachanschnitt bis zur Gabletraufe - M. max. 1,10 m beträgt, die Länge der Gable höchstens 1/2 der Traufhöhe des Hausdaches einnimmt, das Gabledach mind. 0,40 m - in der Senkrechten gemessen - unter dem Dachfirst angesetzt und ein Abstand zu Kehle, Gut oder Ort von mind. 1,50 m eingehalten wird. Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 qm nicht übersteigen. Bei eingeschossiger Bauweise (auch mit Drempeel) darf die Firsthöhe, gerechnet von der OK der Geschosdecke über den Erdgeschos, 4,00 m nicht übersteigen. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt diese Höhe 3,00 m, gerechnet von der OK der Geschosdecke über den letzten Vollgeschos.

**Gebäudegestaltung**  
 Anbauten sind so zu errichten, daß sie sich in Dachform und der äußeren Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen. Eine Begrünung von Dächern und flächigen Außenwänden mit entsprechenden Rank- und Kletterpflanzen ist zulässig bzw. anzustreben.

**Einfriedigungen**  
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einfriedigungen und Hecken einschl. Sockelmauer bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Gesamthöhe der Sockelmauer soll 0,30 m - gemessen von OK-Gehweg - nicht überschreiten. Stützmauern sind ausnahmsweise zulässig, wenn zwischen Straßenoberfläche und gewachsenem Grundstücks Gelände ein unvermeidbarer Höhenunterschied besteht. Alle übrigen Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m nach dem Bess. Nachbarrecht zulässig.

**Proflichengestaltung**  
 Die nicht überbauten Flächen, Park- und Freiflächen sind durch Grünanpflanzung zu gestalten, wozu auch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in unmittelbarer Nähe der baulichen Anlagen gehört.

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.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufgrund § 9 BAuG in Verbindung mit § 14 HBO sowie in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28.01.1977.

**Dächer**  
 Im Plangebiet sind nur Sattel-, Wal- und Flachdächer und bei versetzten Geschossen versetzte Pultdachformen zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise ist ein Drempeel nicht zulässig. Ansonsten wird ein Drempeel von 0,65 m Höhe - gemessen an der Außenwand bis zum Anschnitt der Dachhaut - zugelassen. Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden (auch mit Drempeel) zulässig, wenn die Ansichtfläche der Gable - gemessen von Dachanschnitt bis zur Gabletraufe - M. max. 1,10 m beträgt, die Länge der Gable höchstens 1/2 der Traufhöhe des Hausdaches einnimmt, das Gabledach mind. 0,40 m - in der Senkrechten gemessen - unter dem Dachfirst angesetzt und ein Abstand zu Kehle, Gut oder Ort von mind. 1,50 m eingehalten wird. Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,50 qm nicht übersteigen. Bei eingeschossiger Bauweise (auch mit Drempeel) darf die Firsthöhe, gerechnet von der OK der Geschosdecke über den Erdgeschos, 4,00 m nicht übersteigen. Bei zweigeschossiger Bauweise beträgt diese Höhe 3,00 m, gerechnet von der OK der Geschosdecke über den letzten Vollgeschos.

**Gebäudegestaltung**  
 Anbauten sind so zu errichten, daß sie sich in Dachform und der äußeren Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen. Eine Begrünung von Dächern und flächigen Außenwänden mit entsprechenden Rank- und Kletterpflanzen ist zulässig bzw. anzustreben.

**Einfriedigungen**  
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einfriedigungen und Hecken einschl. Sockelmauer bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Gesamthöhe der Sockelmauer soll 0,30 m - gemessen von OK-Gehweg - nicht überschreiten. Stützmauern sind ausnahmsweise zulässig, wenn zwischen Straßenoberfläche und gewachsenem Grundstücks Gelände ein unvermeidbarer Höhenunterschied besteht. Alle übrigen Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m nach dem Bess. Nachbarrecht zulässig.

**Proflichengestaltung**  
 Die nicht überbauten Flächen, Park- und Freiflächen sind durch Grünanpflanzung zu gestalten, wozu auch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in unmittelbarer Nähe der baulichen Anlagen gehört.

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.

**VERFAHRENSVERMERKE**

**PLANUNTERLAGEN** ES WIRD BESCHLIESSEN, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

WETZLAR, DEN 15.06.1987  
 Der Landratspräsident  
 Kataldehant  
 Im Auftrag

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 10.07.1985

WETZLAR, DEN 11.07.1985  
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  
 OBERBÜRGERMEISTER

**BEKANNTMACHUNG** DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 22.07.1985

WETZLAR, DEN 23.07.1985  
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  
 OBERBÜRGERMEISTER

**BÜRGERBETEILIGUNG** 1) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEI GEGELEGENHEIT VOM 30.07.1985 BIS 13.08.1985  
 2) ÖFFENTLICHE INFORMATION - BÜRGERVERSAMMLUNG - AM 1985  
 WETZLAR, DEN 1985  
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  
 OBERBÜRGERMEISTER

**ENTWURFSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 29.01.1986

WETZLAR, DEN 30.01.1986  
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  
 OBERBÜRGERMEISTER

**BEKANNTMACHUNG** DER 1. OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 02.04.1986  
 OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER ZEITUNG VOM 11.04.1986 BIS 12.05.1986 EINSCHLIESSLICH  
 WETZLAR, DEN 1986  
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  
 OBERBÜRGERMEISTER

**2. OFFENLEGUNG** IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 1986 BIS EINSCHLIESSLICH 1986 DURCHFÜHRT.

WETZLAR, DEN 1986  
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  
 OBERBÜRGERMEISTER

**3. OFFENLEGUNG** IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 1986 BIS EINSCHLIESSLICH 1986 DURCHFÜHRT.

WETZLAR, DEN 1986  
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  
 OBERBÜRGERMEISTER

**SATZUNGSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.12.1986

WETZLAR, DEN 19.12.1986  
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  
 OBERBÜRGERMEISTER

**GENEHMIGT** MIT VERFÜGUNG VOM AZ: GIESSEN, DEN 1986  
 DER REGIERUNGSPRÄSIDENT  
 IM AUFTRAG

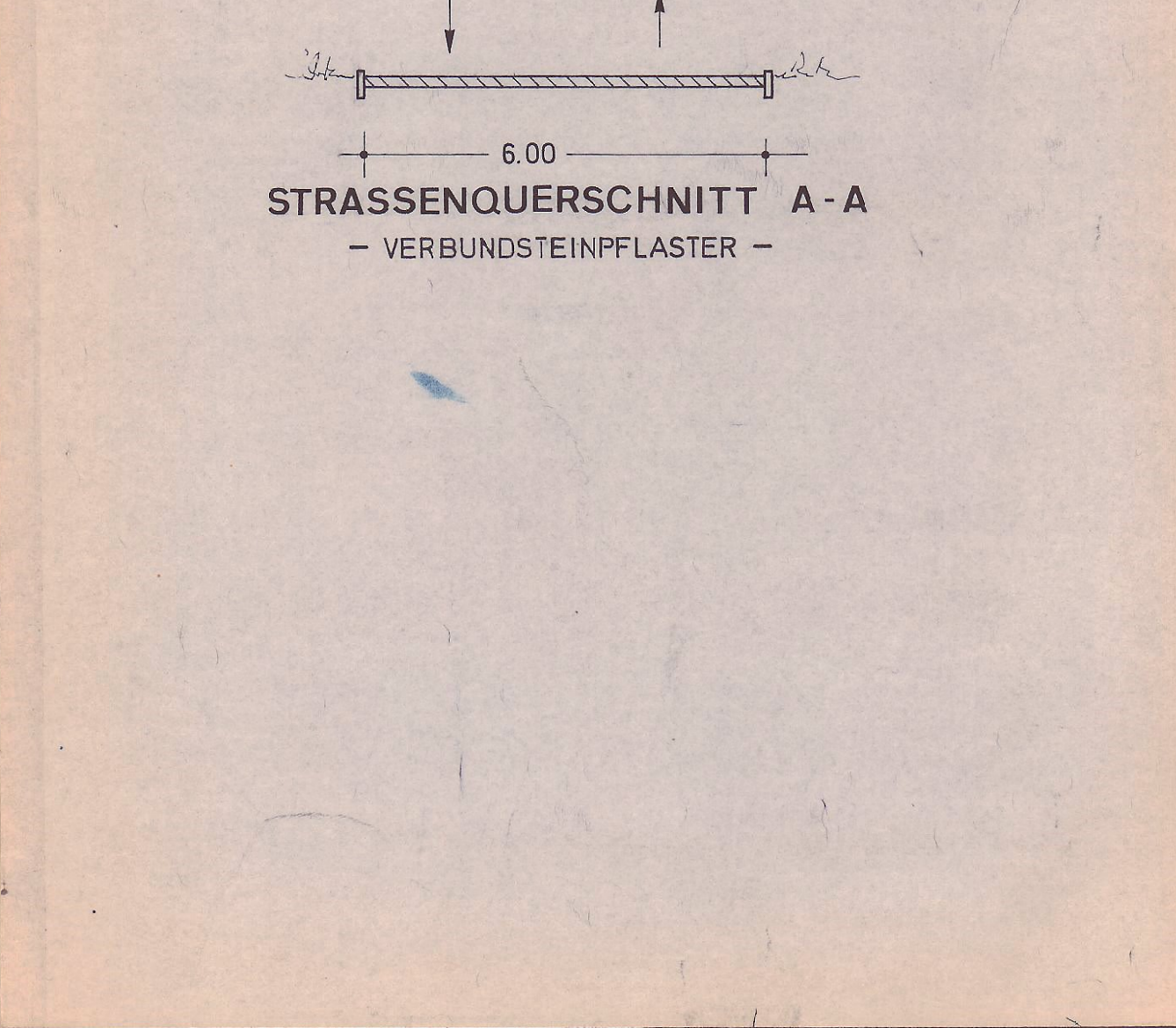
Die GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE BEKANNTGEMACHT AM 1986 IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG

**RECHTSKRÄFTIG** SEIT DEM 30.10.1987

WETZLAR, DEN 23.06.1987  
 AMTSLIEGER

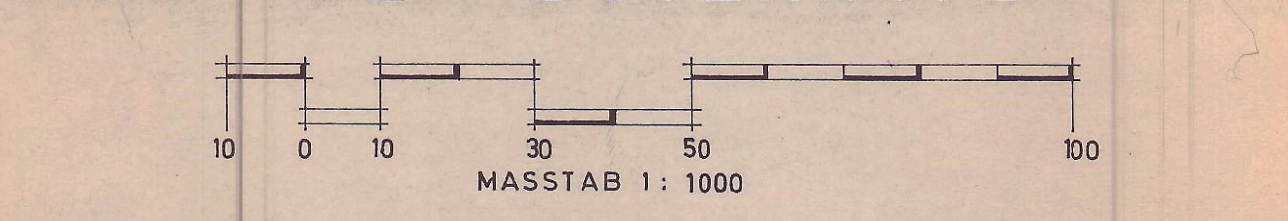
**BEARBEITET** DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR IM MAI 1985 BIS JUNI 1987 / PA-BR-HA

WETZLAR, DEN 23.06.1987  
 AMTSLIEGER



# STADT WETZLAR

## BEBAUUNGSPLAN NR. 1. LÄNDERUNG FÜR DAS GEBIET: « AM LANGEN MORGEN » « STRUTH - LEIMKAUT » STADTTEIL - DUTENHOFEN



FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9 (1) BBAUG bzw. gem. PLANZEICHENERORDNUNG VOM 30.JULI 1981  
 ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BBAUG, §§ 19 + 20 BauNVO)

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- MI** MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
- z.B. GRZ, GFZ** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) GRUNDFLÄCHENZAHL - SIEHE TABELLE GESCHOSSFÄCHENZAHL
- BAUWEISE** BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) 2 BBAUG, §§ 22+ 23 BauNVO)
- o** OFFENE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE

TABELLE ÜBER ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BEREICH	ART DER NUTZUNG	GESCHOSSE-ZAHL	GRZ	GFZ	BAUWEISE	DACHFORM
1	WA	II	0,4	0,8	o	SD, WD, FD
2	MI	II	0,4	0,8	o	SD, WD

- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) 15 BBAUG)
- +** KATH. KIRCHE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BBAUG)
- VERKEHRSPFLÄCHE BES. ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BBAUG) - FUSS- U. FELDWEG -
- o** FLÄCHEN FÜR VORSORGENANLAGEN (§ 9 (1) 12 BBAUG)
- o** UMFORMSTATION
- HAUPTVERSORGUNGS- U. - ABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) 13+10 BBAUG) 20 KM LEITUNG MIT 1m BREITEN NICHT ÜBERBAUBAREM SICHERHEITSSTREIFEN, EVTL. AUSNAHMEN BEDÜRFT DER GENEHMIGUNG DES STROTKRÄFTERS.
- FERNWASSERLEITUNG SÜD, NW 500, MIT NICHT ÜBERBAUBAREM 10m BREITEM SICHERHEITSSTREIFEN.
- o** ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 20+25 b BBAUG)
- o** ZU ERHALTENDER BUSCH- U. STRAUCHBESTAND (§ 9 (1) 25 b BBAUG)
- o** ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND (§ 9 (1) 25 b BBAUG)
- SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN bzw. ERLÄUTERUNGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (1) 7 BBAUG)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGS (§ 14, 16 (5) BauNVO)
- FIRSTRICHTUNG
- EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE BEBAUUNG MIT HAUSNUMMER (z.B. 11)
- VOM PLANUNGSAMT NACHGETRAGENE BAUKÖRPER
- BÖSCHUNGEN
- WALMDACH **SD** SATTELDACH **FD** FLACHDACH
- 1,00 m BREITER FREIHALTESTREIFEN (VERKEHRSSICHERHEIT) (§ 11 BBAUG)

NICHT BEANSTANDET (§ 11 Abs. 3 BBAUG)  
 Verfügung vom ... 18. SEP. 1987...  
 Az.: 34 - 61 d 04/01 - Dutenhofen - 8  
 Gießen, den ... 18. SEP. 1987...  
 Der Regierungspräsident in Gießen  
 Im Auftrag