

- Zeichenerklärung**
- Wegeflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) gem. Festsetzung B.1.1
  - Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
  - Private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitären gem. Festsetzung A.1
  - Private Grünfläche, Zweckbestimmung Grünanlagen gem. Festsetzung A.1
  - Hundetrainingsplatz Private Grünfläche, Zweckbestimmung Hundetrainingsplatz gem. Festsetzung A.1
  - Flächen für die Landwirtschaft (§9 Abs.1 Nr.8 BauGB)
  - Wasserflächen (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
  - Grenze des LSQ "Taunus" - Bauliche Anlagen und Grundstückseinfriedungen verboten
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. Nr.25a BauGB)
    - Ergänzung bzw. Neuanlage von Streuobstwiesen gem. Festsetzung B.2.4
    - Rücknahme vorhandener Nutzung und Anlage von Streuobstwiesen gem. Festsetzung B.2.5
  - Erhaltung von Streuobstwiesen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB) gem. Festsetzung B.2.1
  - Erhaltung von Einzelgehölzen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB) gem. Festsetzung B.2.1
  - Erhaltung von Gehölzflächen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB) gem. Festsetzung B.2.1
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs.7 BauGB)
  - Fernmeldekabel
  - Vorgeschlagene Grundstücksteilung
  - Bergenkunungsgebiet
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung / gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB  
 Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Flächen (Bereich F) ist je Grundstück der Bau einer Garten- bzw. Gerätehütte (einschließlich Vorderer bzw. Terrasse) und/oder eines Treibhauses zulässig. Garten- bzw. Gerätehütten dürfen eine max. Grundfläche von 15 qm bzw. ein Volumen von 30 cbm (einschl. Vorderer und Überdachungen) und eine max. Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Treibhäuser, Frühbeete etc. dürfen ein max. Volumen von 15 cbm und eine Grundfläche von 10 qm nicht überschreiten. Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte sowie Feuerstätten innerhalb der Garten- bzw. Gerätehütten sind nicht erlaubt.

Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Flächen (Bereich G) ist je Grundstück eine Gerätehütte zulässig. Sie darf eine max. Grundfläche von 7,5 qm bzw. ein Volumen von 15 cbm und eine Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten. Wohnungen, Aufenthaltsräume, Aborte sowie Feuerstätten innerhalb der Hütten sind nicht erlaubt.

2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / gemäß §9 (1) Nr.2 BauGB  
 Das Bergenkunungsgebiet der früheren Grube „Ceres“ ist gemäß Planeintrag von jeglicher Bebauung freizuhalten.

3. Stellplätze / gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit §12 (6) BauWVO  
 Die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf den Grundstücken ist nicht zulässig.  
 Ferner dürfen die Grundstücke nicht als Abstellplätze für Wohnwagen u.ä. genutzt werden.

Nachrichtliche Übernahme / gemäß §9 (6) BauGB  
 Im Bereich des 8 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des „ZMW“ (jeweils 4 m beidseitig der Rohrtrasse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, Aufstellung von Masten oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden.  
 Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.  
 Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein größerer Bodenabtrag oder Bodenauftrag (mehr als 0,50 m) ausgeführt werden.

**B. Grünordnerische Festsetzungen**

1.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.1 Erschließungswege / gemäß §9 (1) Nr.11 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB  
 Die Erschließungswege sind unbefestigt als Wiesen- oder teilweiser als Schotterrasen bzw. wassergebundene Decken herzustellen bzw. zu erhalten. Vorhandene wasserundurchlässige öffentliche Wege (bis 1995) genießen Bestandsschutz.

1.2 Nebenanlagen / gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB  
 Im Bereich der Grundstücke selbst ist ausschließlich die Herstellung wasserundurchlässiger Wegeflächen zulässig.  
 Die so befestigte Fläche eines Grundstückes darf nicht mehr als 5% der Grundstückfläche einnehmen.

1.3 Hochwasserschutz / gemäß §9 (1) Nr.16 i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB  
 gemäß § 70 HWG  
 Ein Streifen von 10 m ab Gewässeroberkante der Fließgewässer gemäß § 68 HWG ist von baulichen Anlagen aller Art freizuhalten. Bestand bis 01.12.1989 ist davon ausgenommen (2. HWG-Änderung vom 29.11.1989). Desweiteren ist das Aufbringen und Ablagern wassergefährdender Stoffe auf den Boden, die Umwandlung von Grün- in Ackerland, das Anlegen, Erweitern oder Beseitigen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit dies nicht dem Ausbau oder der Unterhaltung des Gewässers, der Erhaltung oder Wiederherstellung einer natürlichen Auenlandschaft, der Verfüllung des Pflanzenbestandes oder der Gefahrenabwehr dient gemäß § 70 HWG verboten.  
 Das Hessische Wassergesetz, insbesondere die §§ 68 - 73 sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

1.4 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB  
 Entwicklungstreifen entlang der offenen Fließabschnitte

Entlang der Fließgewässer ist ein 5 m breiter Saum als Schutzstreifen von jeglicher Nutzung auszuschließen und nur alle 2-5 Jahre, nicht vor Mitte Juni, zu mähen. Ausgenommen sind öffentliche Wegeparzellen.

2.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

2.1 Gemäß §9 (1) Nr.25 b BauGB  
 Vorhandene heimische, standortgerechte und / oder landschaftsbildprägende Laubgehölze und Hochstamm-Obstbäume sowie Streuobstwiesen und Feldgehölze sind fachgerecht zu erhalten und zu erhalten. Der Schutz der Bäume umfasst den Traubereich, Abgänge, als erhaltungswert festgesetzte Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Arten der Pflanzenliste I und II zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten.  
 Von den zu erhaltenden Gehölzbeständen der Flurstücke Nr. 36, 38 und 39 sind 5 m Sicherheitsabstand bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen zum Gehölzrand einzuhalten.

2.2 Gemäß §9 (1) Nr.25 a BauGB  
 Pro angefangene 200 qm Private Grünfläche ist mind. ein hochstämmiger Obstbaum oder standortgerechter heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste I zu pflanzen. Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm. Entsprechender Bestand wird angerechnet.

2.3 Gemäß §9 (1) Nr.25 a BauGB  
 Anstelle der Baumpflanzungen kann jeweils wahlweise auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Fläche 15 qm, pro 2 qm 1 Strauch unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste II) angepflanzt werden. Mindestpflanzgröße 60-100 cm.

2.4 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB  
 Ergänzung bzw. Neuanlage von Streuobstwiesen  
 Gem. Plan sind die vorhandenen Grünlandbereiche mit Obsthochstämmen, je 100 qm 1 Obstbaum, Pflanzgröße STU 10/12, zu bepflanzen. Jeder Hochstamm soll in den ersten 5 Jahren zur Stützung einen Baumpfahl erhalten. Für eine fachgerechte, extensive Pflege ist zu sorgen. Vorhandener Bestand wird angerechnet. Das Grünland ist als ein- bis zweischürige Mähwiese, Mahd nicht vor Mitte Juli, bei Verzicht auf Düngemittel und Herbizide, zu bewirtschaften.

2.5 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB  
 Rücknahme vorhandener Nutzung und Anlage von Streuobstwiesen  
 Gem. Plan sind die Gärten und Weihnachtsbaumkulturen rückzubauen und gem. B.2.4 als Streuobstwiesen anzulegen. Je nach Bodenverhältnissen sind Bodenvorbereitungen nach DIN 18915 und die Einsatz von geeigneten Gras-/Kräutermischungen erforderlich.

Zuordnung gem. § 8a (1) BNatSchG

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind den Gartenflächen mit den daraus resultierenden Eingriffen als Sammelmaßnahmen zuzuordnen.

Für die bereits bestehenden öffentlichen Wege sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich, da im Bereich der Wegeführungen keine Veränderungen vorgenommen werden oder sonstige Erschließungsvorhaben geplant sind.

VERFAHRENSVERMERKE	
<b>PLANUNTERLAGEN</b> ES WIRD BEZÜGLICH DER GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES VERGEMEINSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN BAUDEZERNENT	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.03.1995 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT
<b>BEKANNTMACHUNG</b> DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 19.03.1995 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT	<b>BÜRGERBETEILIGUNG</b> 1) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BELEGTE VOM 19.03.1995 BIS 19.03.1995 2) ÖFFENTLICHE INFORMATION - BÜRGERVERSAMMLUNG - AM 19.03.1995 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT
<b>ENTWURFSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.03.1995 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT	<b>BEKANNTMACHUNG</b> DER ÖFFENTLICHUNG IM ENTWURF IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 19.03.1995 ÖFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER ZEITUNG VOM 19.03.1995 BIS 19.03.1995 EINSCHLIESSLICH DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT
<b>2. ÖFFENLEGUNG</b> IM ENTWURF WURDE NUR ZEIT VOM 19.03.1995 BIS EINSCHLIESSLICH 19.03.1995 DURCHGEFÜHRT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT	<b>GENEHIGUNGSVERMERK</b> DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.03.1995 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT	<b>RECHTSKRAFTIG</b> SEIT DEM 19.03.1995 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BAUDEZERNENT
<b>BEARBEITET</b> DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR VOM 19.03.1995 BIS 19.03.1995 AMTSLEITER	

**C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften / Gestaltungsfestsetzungen**

1.0 Gemäß §87 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB  
 Die Gartengrundstücke müssen mindestens 200 qm groß sein. Um bei sparsamem Umgang mit dem Naturgut Boden mehr Gartengrundstücke zu erzielen, werden entsprechende Grundstücksteilungen bei vorhandener Erschließung vorgeschlagen.  
 Die Kleinbauten sind in einfacher Holzbaueweise zu errichten; die Gründung ist als Punkt- oder Streifenfundament auszuführen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Blech- oder Kunststoffdeckungen der Dächer sind nicht gestattet.  
 Als Dachform werden Satteldächer bis zu einer Dachneigung von 20° zugelassen. Der Anstrich der Gartenhütten ist in gedeckten Farbtönen (braun oder grün) zu wählen.

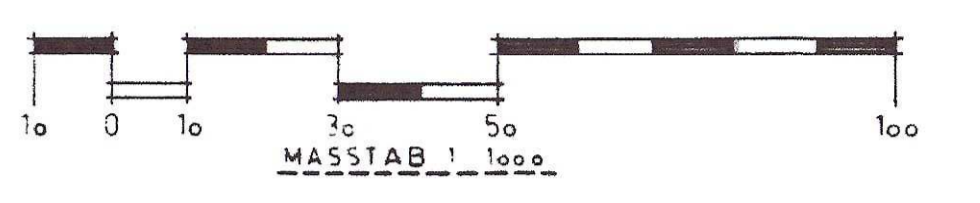
2.0 Gemäß §87 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB  
 Einzünnungen entlang der öffentlichen Wege sind um 1,00 m von der Grenze einzurücken und durch einheimische Laubholzhecken gem. Pflanzenliste III einzugrünen.  
 Sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Einzünnungen zwischen den einzelnen Gärten sollen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.  
 Einfriedungen sind als Holzstaketen- oder Maschendrahtzaun (grüne Kunststoffummantelung oder verzinkt) auszuführen. Zaunsockel sind unzulässig. Die Einfriedung ist mit einem Abstand von 0,15 m zur Erdoberfläche zu errichten.  
 Einfriedungen können auch als Hecken ausgeführt werden; es sind Laubgehölze der Pflanzenliste III zu bevorzugen. Koniferen sind nicht zulässig.  
 Weitere Sichtschutzanlagen innerhalb der Gärten sind nur durch Baum- oder Strauchpflanzungen zu bilden.

3.0 Gemäß §87 HBO i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB  
 Das Bohren von Brunnen sowie abfließlose Gruben zur Entsorgung auf den Grundstücken sind nicht gestattet.  
 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen wie Zisternen oder Regentonnen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Für einen Überlauf mit Anschluß an eine Versickerungsmulde ist Sorge zu tragen.

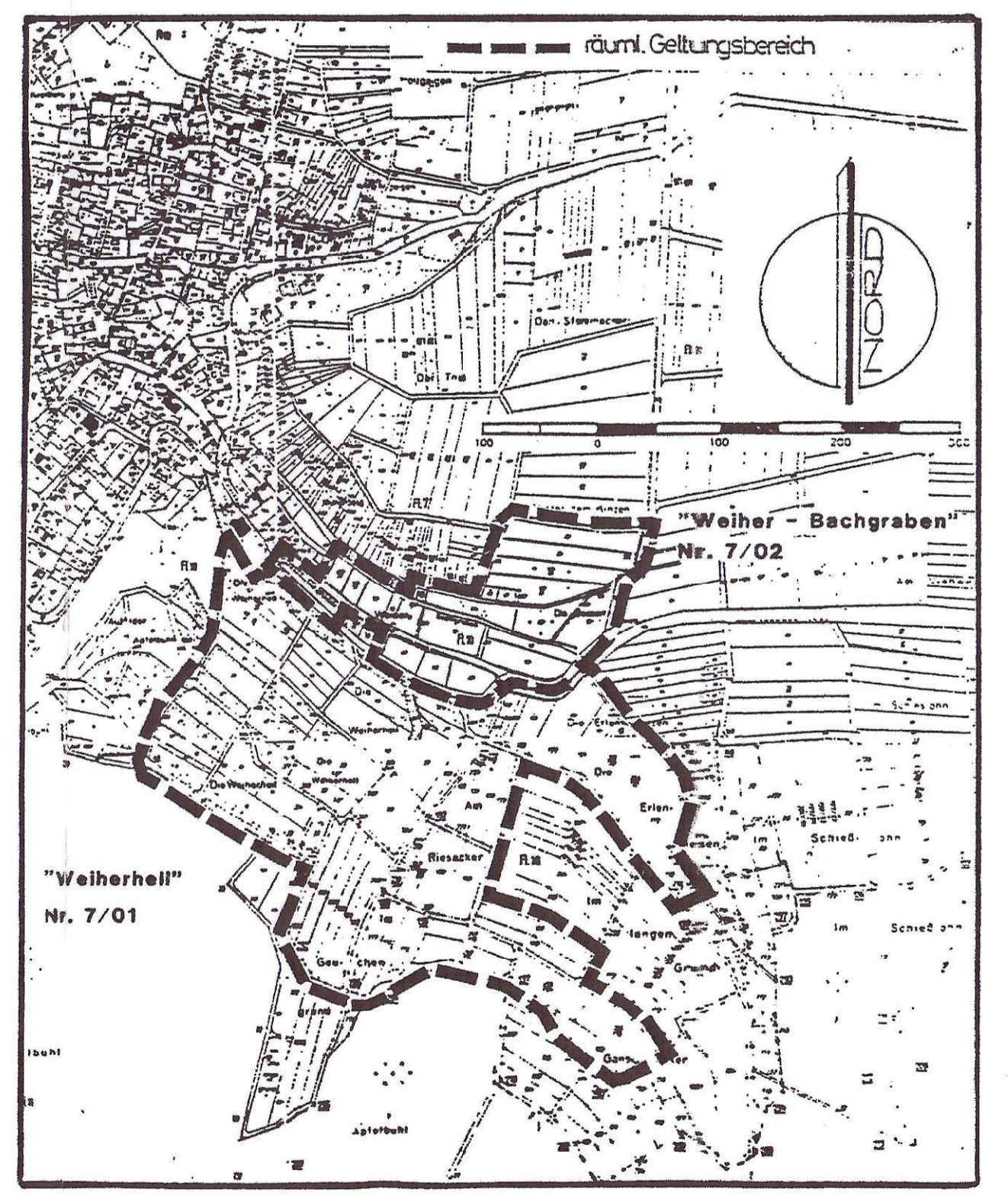
4.0 Freistellung gem. § 63 HBO  
 Nur in den Fällen, in denen Gebäude unter 30 cbm errichtet werden, ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstellen, gilt die Freistellung von der Baugenehmigungspflicht nach § 63 HBO.

# STADT WETZLAR

## BEBAUUNGSPLAN NR 7/01 "WEIHERHELL" 7/02 "WEIHER-BACHGRABEN" STADTTEIL GARBENHEIM



### ÜBERSICHTSPLAN



BAUHERR <b>STADT WETZLAR</b>		PLAN NR <b>2</b>	
PROJEKT <b>BEBAUUNGSPLAN NR. 7/01 "WEIHERHELL" 7/02 "WEIHER-BACHGRABEN" WETZLAR - GARBENHEIM</b>		DATUM <b>20.11.1995</b>	
MASSTAB <b>1:1000</b>		BEARBEITET <b>Kriegel</b>	
BLGRÖSSE		GEPRÜFT	
<b>LANDSCHAFTSARCHITEKTIN</b> DIPL. ING. JUDITH KRIEDEL		SCHWIMMSTRASSE 21A 56235 REINBACH-BAUMBACH Telefon 0 26 23 - 23 31 Telefax 0 26 23 - 23 21	



# VERFAHRENSVERMERKE

<p><b>PLANUNTERLAGEN</b></p> <p>ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.</p>	<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG</p> <p>AM <u>21.08.1992</u> (7/01) <u>01.12.1992</u> (7/02)</p> <p style="text-align: center;">DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p style="text-align: right;">BECK STADTRAT</p>
<p><b>BEKANNTMACHUNG</b> DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES</p> <p>AM <u>07.10.1992</u> (7/01) <u>08.12.1992</u> (7/02)</p> <p style="text-align: center;">DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p style="text-align: right;">BECK STADTRAT</p>	<p><b>BÜRGERBETEILIGUNG</b> VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT: <u>(7/01)</u> <u>20.10.1992</u> VOM <u>15.12.1992</u> <u>(7/02)</u> BIS <u>04.11.1992</u> <u>30.12.1992</u></p> <p>OFFENLEGUNG IN FORM EINER BÜRGERVERSAMMLUNG: AM .....</p> <p style="text-align: center;">DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p style="text-align: right;">BECK STADTRAT</p>
<p><b>ENTWURFSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG</p> <p>AM <u>03.12.1996</u></p> <p style="text-align: center;">DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p style="text-align: right;">BECK STADTRAT</p>	<p><b>OFFENLEGUNG IM ENTWURF</b> WURDE IN DER ZEIT <u>16.04.97</u> BIS EINSCHLIESSLICH VOM <u>16.05.97</u> DURCHGEFÜHRT</p> <p><b>BEKANNTMACHUNG</b> DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF: AM <u>08.04.1997</u></p> <p style="text-align: center;">DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p style="text-align: right;">BECK STADTRAT</p>
<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG</p> <p>AM <u>26.03.1998</u></p> <p style="text-align: center;">DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR</p> <p style="text-align: right;">BECK STADTRAT</p>	<p><b>RECHTSKRÄFTIG</b> SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG</p> <p>AM: <u>09.07.1999</u></p>
<p>BEARBEITET DURCH:</p> <p style="text-align: center;">PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT DER STADT WETZLAR ABT. STADTPLANUNG</p> <p style="text-align: right;">AMTSLEITER</p>	<p>SONSTIGE VERMERKE:</p> <p>STAND: .....200...</p>