

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.

40 m breite Bauverbotszone zur A 45

Nachrichtliche Übernahme:
 Geplante Querverbindung zwischen der Bachstraße und der Lehenkauf-Verbindungsspanne
 "Ohmbach - Lehenkauf"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung / gemäß §9 (1) Nr.1 BauGB
 Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Freizeitzonen ist je Grundstück der Bau einer Garten- bzw. Gerätehütte (einschließlich Vordächer bzw. Terrasse) und/oder eines Treibhauses zulässig. Garten- bzw. Gerätehütten dürfen eine max. Grundfläche von 15 qm bzw. ein Volumen von 30 cbm (einschl. Vordächer 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.
2. Stellplätze / gemäß §9 (1) Nr.4 BauGB i.V. mit §12 (6) BauNVO
 Die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf Gartengrundstücken ist unzulässig.
 Ferner dürfen die Grundstücke nicht als Abstellplätze für Wohnwagen u.ä. genutzt 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
 Erschließungswege im Gartengebiet sind unbefestigt als Wiesenwege oder teilversiegelt als Schotterrasen bzw. wassergebundene Decken herzustellen bzw. zu erhalten.
 Vorhandene wasserundurchlässige öffentliche Wege (bis 1996) 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 Grundstücksfläche 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 Verjüngung 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 Flächen für die Wasserwirtschaft / gemäß §9 (1) Nr.16 i.V. mit §9 (1) Nr. 20 und Nr. 24 BauGB
 Innerhalb der Wasserschutzzone I und II sind entsprechend der Schutzsatzung Kleingartenanlagen nicht zulässig. Neuplanungen sind daher nicht möglich. Für bestehende Anlagen (siehe Planeintrag) sind Ausnahmegenehmigungen bei der zuständigen Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises einzuholen.
- 1.5 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB
 Entwicklungstreifen entlang der offenen Fließabschnitte
 Entlang des Kochsbach 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.

Südlich des Kochsbach ist darüberhinaus gem. Plan ein Streifen von insgesamt mind. 10 m Breite ab Gewässerparzelle von der landschaftlichen Nutzung ausnehmen. Nadelgehölze sowie standortfremde Laubgehölze sind zu entfernen. Obsthochstämme sowie Erlen und Weiden sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch standortgerechte, heimische Laubgehölze der Liste IV zu ersetzen.
 Mindestpflanzgrößen: Sträucher 60 - 100 cm
 Heister 2 x v., o.B. 150 - 200

Die an den 5 m breiten Sukzessionssaum anschließenden Flächen sind einzusäen und durch abschnittsweise alternierende Mahd (alle 1-2 Jahre) nicht vor Mitte Juni, zu pflegen.

Es gelten die unter Kap. 6.6.2 aufgeführten Ausführungen des integrierten Landschaftsplanes.

4.0 Gemäß §87 HBO i.V. mit §9 (4) BauGB
 Entlang der Bundesautobahn 45 besteht in einer Breite von 40 m eine Bauverbotszone für Hochbauten jeglicher Art (§ 9 FStzG).
 Vorhandener Bestand wird geduldet. Bei Planungen ist die Bauverbotszone einzuhalten.

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 Holzbauweise 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
 Einzäunungen entlang der öffentlichen Wege sind um 1,00 von der Grenze einzurücken und durch einheimische Laubholzhecken gem. Pflanzenliste III einzuzäunen.
 Sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Einzäunungen zwischen den einzelnen Gärten sollen 0,80 m Höhe nicht überschreiten.
- 3.0 Gemäß §87 HBO i.V. mit §9 (1) Nr.20 BauGB
 Das Bohren von Brunnen sowie abflußlose 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.

D. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 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 pflegen und zu erhalten. Der Schutz der Bäume umfasst den Traufbereich. Abgänge, als erhaltenswert festgesetzte Bäume und Sträucher sind durch entsprechende Arten der Pflanzenlisten I und II zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen" zu beachten.
- 2.2 Gemäß §9 (1) Nr.25 a BauGB
 Innerhalb der im Plan entsprechend festgesetzten Freizeitzonen A ist pro angefangene 200 qm 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. Statt der Baumpflanzungen kann hier jeweils wahlweise auch eine Gehölzgruppe aus heimischen, standortgerechten Sträuchern (Fläche 15 qm, pro 2 qm 1 Strauch unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste II) angepflanzt werden. Mindestpflanzgröße 60-100 cm.
- 2.3 Gemäß §9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB
 Neuanlage bzw. Ergänzung 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.

Zeichenerklärung

- Wegeflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) gem. Festsetzung B.1.1
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingärten gem. Festsetzung A.1, B.2.2
- Private Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingärten gem. Festsetzung A.1, B.2.2
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 a, b BauGB) gem. Festsetzung B.1.4
- Erhaltung und Ergänzung von Streuobstwiesen (§9 Abs.1 Nr.25 a, b BauGB) gem. Festsetzung B. 2.1 und B.2.3
- Erhaltung von Gehölzen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB) gem. Festsetzung B.2.1
- Flächen für die Landwirtschaft
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs.7 BauGB)
- Gewässerparzelle

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Aufstellung des Planes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am	BÜRGERBETEILIGUNG Bürgerbeteiligung ist erfolgt durch
OFFENLEGUNG Nach Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange vom bis öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Auslegung war gem. Hauptsatzung am vollendet.	BESCHLUSS Die Änderung des FNP wurde am von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
GENEHMIGUNGSVERMERK	AMTLICHE BEKANNTMACHUNG Die Genehmigung des Planes wurde am öffentlich bekanntgemacht.

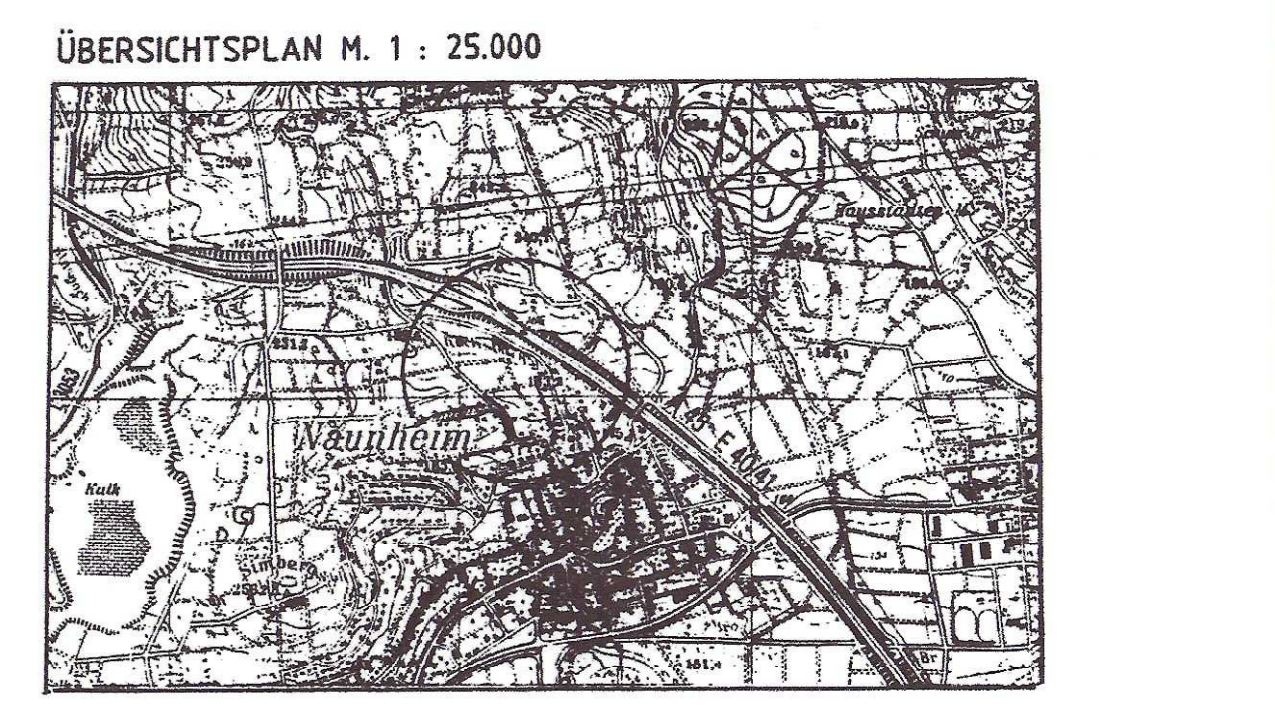
STADT WETZLAR



DOM- UND
 GOETHESTADT
 KREISSTADT
 DES LAHN-DILL-
 KREISES

**BEBAUUNGSPLAN
 NR. 15/03**

"WEIHERSTÜCK"



BAUHERR STADT WETZLAR	PLAN NR. 2 PLANUNG
PROJEKT BEBAUUNGSPLAN NR. 15/03 "WEIHERSTÜCK" NAUNHEIM	DATUM 22.11.96 BEARBEITET KRIEGL
MASSTAB 1 : 1000	BL. GRÖSSE
GEPRÜFT	SCHULSTR. 21A 56235 RENSBACH- BAUMACH
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN DIPL. ING. JUDITH KRIEGL	Telefax 0 26 23-23 31 Telefon 0 26 23-23 21

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufstellung des Planes durch die
Stadtverordnetenversammlung beschlossen
am 24.03.1992....

.....
Bürgermeister/Dezernent

OFFENLEGUNG Gem. § 3(2)

Nach Beteiligung der Nachbargemeinden
und der Träger öffentlicher Belange
vom 16.04.1997 bis 16.05.1997
öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Auslegung war
am 08.04.1997
erzogen.

.....
Bürgermeister/Dezernent

GENÜHMIGUNGSVERMERK

BÜRGERBETEILIGUNG Gem. § 3(1) BauGB

Bürgerbeteiligung ist erfolgt
durch Offenlegung v.
20.10 - 04.11.1992

BESCHLUSS Sitzungsbeschluss

zur Bekanntmachung
Die Änderung des PH wurde
am 26.03.1997 von der Stadt-
verordnetenversammlung beschlossen.

.....
Bürgermeister/Dezernent

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigung des Planes wurde
am 09.07.1999 öffentlich
bekannt gemacht.