# STADT WETZLAR

## BEBAUUNGSPLAN 213

## »DALHEIM«

## 1. ÄNDERUNG

M. 1:1000

10 0 10 30 50 100

### VERFAHRENSVERMERKE

**PLANUNTERLAGEN** ES WIRD BESCHEINIGT, DAS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.
WETZLAR, DEN 20.2.1985
Der Leiter des Amtes für Katasterwesen
Im Auftrag

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 11.06.1984
WETZLAR, DEN 23.01.1984
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

**BEKANNTMACHUNG** DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 03.08.1984
WETZLAR, DEN 16.05.1984
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

**BÜRGERBETEILIGUNG** ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG ZUR ERÖRTERUNG DER ÜBERGEORDNETEN ZIELE VOM 01.06.1984 BIS 31.06.1984 (ÖFFENTLICHE INFORMATION-BÜRGERVERANSTALTUNG) AM 19.6.1984
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

**ENTWURFSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 05.02.1986
WETZLAR, DEN 12.02.1986
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

**BEKANNTMACHUNG** DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG IM ENTWURF IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 17.01.1986
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG IM ENTWURF IN DER ZEIT VOM 29.09.1986 BIS 29.10.1986 (BRIGHOLBRIEF) AM 26.09.1986 BIS 10.10.1986
WETZLAR, DEN 6.10.1986
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

**2. OFFENLEGUNG** DER ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 198 BIS ENDGÜLTIGER DURCHGEführt
WETZLAR, DEN 198
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

**3. OFFENLEGUNG** DER ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 198 BIS ENDGÜLTIGER DURCHGEführt
WETZLAR, DEN 198
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

**SATZUNGSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 27.02.1985
WETZLAR, DEN 06.03.1985
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

**GENEHMIGT** MIT VERFÜGUNG VOM AZ
GIESSEN, DEN 198
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IM AUFTRAG

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE BEKANNTGEMACHT AM 198 IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
**RECHTSKRÄFTIG** SEIT DEM 31.12.1985
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

**BEARBEITET** DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR IM JAN.1984 BIS MÄRZ1985 /
WETZLAR, DEN 06.05.1985
Wann
ANGELLOTTER

BEBAUUNGSPLANUNG

Im geänderten und neu aufstellen bestimmen die Überbaubaren Grundstücksflächen. Die in § 9 Abs. 1 Nr.2 BBauG aufgeführte Nutzung, soweit sie nicht auf Jahre und nicht mehrere Bauabschnittsjahre beschränkt, wird nicht festgesetzt. Der Bebauungsplan, Jahre und Bauabschnittsjahre sind nur auf den hierfür vorgesehenen Grundstücken zulässig.
Die straßenseitige sichtbare Geschoßhöhe soll im Mittel höchstens 0,50 m betragen.
Soweit es grundstücksmäßig möglich ist sind zu schützen die der öffentlichen Straße hin orientierten Grundstücksflächen von Garagentoren mit geeigneten Bauteilen zu versehen (§ 9 (1) 16 BBauG).
Vorgartenzonen sind zu begrünen und dürfen höchstens bis zu einer Anlänge von 0,90 m mit Stäben zu versehen.
Grundsätzlich sind, grundsätzlich Schrägdächer und Satteldächer zulässig, ausnahmsweise Pultdächer, die jedoch ausgeglichen wird, in reiner Weise nicht verstörtest werden. Zwischenbau Erkerbauten und sonst Überbauungen können ausnahmsweise nach in reinen Wohngebiet angelassen werden (§ 34 (1) BauGB).
Abgrenzungen und Einzelgaragen sind in Form und Farbe mit Gebäuden vorzunehmen.
Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind Hecken, Zäune und Mauern zulässig.
Nebenanlagen und Garagen sind in Bauweise zulässig.
Nicht zulässig Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 6 (4) BauGB.
Die aufgeführten Bebauungsplanungen sind in Fensterbrüstungen sicherstellen (Nutzung von Fensterbänk).

* PKW-Stellplätze sind durch grünbewegte Laubbäume - je vier Stellplätze einen laubbaum - zu unterteilen.

Gestaltungsvorschriften (satzung der §§ 1 und 29 BBG im Verbindung mit ——————— § 9 (1) BBauG)

Die Bedachung ist aus hartem Material in brennerem oder schwierigem Ziegel anzuffertigen.
Öffnungen als Dachfenster müssen von Giebeln, Kehlen, Gratsen und ähnlichen oder Dachaufbauten mindestens 2,00 m - waagrecht in Höhe der Dachfläche gemessen - Abstand halten und dürfen insgesamt nicht mehr als 1/3 der Länge der zugehörigen Dachseite einnehmen. Dachflächenfenster dürfen 0,5 m Glasfläche nicht überschreiten. Hinter der Dachkante aufgeschnittene Dachfenster-Gestaltung sind zur Anlänge, wenn das Dach in Bereich der Dachgestaltung Anlänge in Gesamtgröße erhöhten Blicke. Ausnahmen (Gesamt) bei Gaubenen Giebelwänden.
Die Ausführung der Gaubenen sind in Holzen, Dreiecksform Fenster zu halten. Stehende Dachgaubenen sind zu vermeiden. Grundsätz, die in Giebelen Gaube nicht als Zweigen Achsverschiebung gelten, sind zu vergleichen oder zu verschieben.
Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern mit einer Dachneigung von 30° gestattet zulässig, wenn die Dachflächen der Gaube - gemessen von Dachmaschitt bis zur Gaubentraufe - maximal 1,10 m betragen. Die Länge der Gaubenwände oder sonstigen Aufbauten 1/2 der Trauflänge des Hauptdaches einnehmen, die Gaubenfach Mindestens 0,40 m - in der Gesamtlänge - Abstand zum Ortgang und zur Giebelwand an Giebeln, Grat oder Kehlen von mind. 1,50 m einhalten wird.
In Zwischenfenster über und Gaubenfensterbauten dürfen Anlagenpergen nur errichtet werden, wenn dadurch keinerlei Gaubenbrüche in Vorgartenbereich nicht mehr als 0,60 m und nicht mehr als 70 % betragen. Bei Anbau von Blumenkästen auf Gaubenaufsatzflächen an Giebelwände im Sie Bereichen der Gauben der Sie Giebelen anzuzeigen.
Kleiner der Anlagenpergen sind der Architektur des Gebäudes unterzuordnen.
Vorgartenflächen von Gaubenfassen Sicher und durch Bauarbeitsstelle begrenzt werden.
Außenantennen für Gemeinschaftsanlagen an öffentlichen Straßen und Wegen und Gebäuden und allgemeine sonstige Leitungsnetze oder Antennenanlagen Gaubenbrüstung bis 1,50 m hoch zulässig. Für Einfriedungen auf Giebelseiten an Gebäuden und Giebelseitenwänden, die nicht an öffentlichen Straßen und Wegen errichtet werden, ist nach Baubeginnzeit bis 1,20 m hoch erlaubt. Ausnahmen Einfriedungsmaterial dürfen die sichtbaren Höhe von 0,30 m nicht übersteigen. Bei Einzelhausgrundstücken Lüfte und Gartenfallenbauer sind an öffentlichen Straßen und Wegen offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bei Einzelhausgrundstücken Lüfte und Gartenfallenbauer sind an Hofzugängen und Einfahrtsgassen bis zu einer straßenseitigen Höhe von 1,80 m zulässig. Die Gesamtlänge der Gebäudeseiten darf nicht mehr als 9,50 m - gemessen von Gebäudefronten - betragen. Mauerpfeiler sind zulässig an Garagenbauten sowie als Tür- und Torpfeiler zulässig.

LEONHARD HOLZHÄUSER, DIPL.-ING. ARCHITEKT UND BEVOLLMÄCHTIGTER ZU ZÜGEN MIT DER BEFUGNIS ZUR AUSFÜHRUNG VON BAUVORHABEN DES LANDKREISES WETZLAR
WETZLAR, DEN

FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9(1) BBauG bzw GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.JULI 1981

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1 (1) BBauG, §§ 22+23 BauNVO

WR REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)
WA ALLGEM. WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ GESCHOßFLÄCHENZAHL
MAßE DER NUTZUNG FÜR DIE EINZELNEN GEBIETE SIEHE B-PLAN
ZB II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
(II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs.1(2) BBauG, §§ 22+23 BauNVO

BAULINIE
BAUGRENZE
O OFFENE BAUWEISE
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

1 ART DER NUTZUNG
2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3 GRUNDFLÄCHENZAHL
4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
5 BAUMASSENZAHL
6 BAUWEISE
7 DACHFORM

NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
| 7 | |

FLÄCHE DES BAUGRUNDSTÜCKS FÜR EIN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) 5 BBauG)
KIRCHE
KINDERGARTEN
POST
JUGENDTREFF

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9(1) 11 a(5) BBauG)
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9(1)12 BBauG)
UMFORMERSTATION
GASREGELSTATION
HAUPT VER- U. ENTSORGUNGSLEITUNGEN, MIT GEH-RA-NR. (B LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE (§ 9(1)21 BBauG)
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
PRIVATE WEGEFLÄCHE ZUM RÜCKWÄRTIGEN ANBAUNG DER REGIERUNGSBAUVORSCHRIFTEN (§ 9(1)21 BBauG) ZWEIGSTEIN EIGENTÜMER ZUMBELASTEN EIGENTÜMER

(§ 9(1) 15 BBauG)
PARKANLAGE / GRÜNANLAGE
KINDERSPIELPLATZ
SPIELPLATZ

FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9(1) 18 BBauG)

ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN NUR EINHEIMISCHE LAUBBÄUME ZULÄSSIG (§ 9(1) 25 a BBauG)
ANPFLANZUNG VON BAUM- UND STRAUCHBEW BUSCHWERK NUR EINHEIM SCHRIFT. ZULÄSSIG (§ 9(1) 25 b BBauG)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN U. PLANZEICHEN BZW ERLÄUTERUNGEN

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9(1) 4 u 22 BBauG)
GST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN

GRENZE BERÜCKSICHTIGENGEBIET (§ 9 Abs. 5 u. 6 BBauG)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BBauG)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 9(1)4), 18(9) BauNVO)

FIRSTRICHTUNG (ZWINGEND) (§ 9(1)2 BBauG)

EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

DACHFORMEN
SD SATTELDACH FD FLACHDACH

3 ÄNDERUNGSPUNKT

D ZUSÄTZLICHE AUSWEISUNG VON EINZELGARAGEN AUF BEBAUUNGSGRENZSTÜCKEN

FASTERNLEITUNG (§ 9 (5) BBauG)

Genehmigt
durch Verfügung vom 04. NOV. 1985,
Az. MLW-61 d 6400/1
Gießen, den 24. NOV. 1985
Der Regierungspräsident
Im Auftrag