PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (Unterstrich) in Verbindung mit § 1 (3) ff BauNVO in der z. Z. gültigen Fassung.

Die in § 9 Abs. 3 Baunutzungsverordnung erfaßten Ausnahmen, bezogen auf Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

Tankstellen und Gewerbebetriebe sind nur auf dem hierfür vorgesehenen Grundstücken zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

Hochspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Hochbauten sind nur in offener Bauweise zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Nebenanlagen im Sinne der §§ 14 Abs. 1 und 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 88 Hess. Bauordnung sowie anzeige- und genehmigungsfreie Anlagen gemäß (gem. § 69 Hess. Bauordnung) sind im reinen Wohngebiet nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 letzter Satz BauNVO).

Vorbauten mit Ausnahme offener Überdachungen bis zu einer Ausladung von 0,80 m sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Gebäudefront zulässig. Balkonanlagen sind ausnahmslos im reinen Wohngebiet zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Pkw-Garagen und Stellplätze im Bereich der Reihen- und Mehrfamilienhäuser sind an den im Bebauungsplan vorgesehenen Standorten zu errichten (§ 9 (1) BauGB). Ausnahmen sind in begründeten Fällen nach § 31 BauGB möglich, wenn die Garagen im Wohngebäude eingebaut oder öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Kellergaragen sind in den vorg. Bereichen nicht zulässig (§ 12 (4) Satz 3 BauNVO).

Die straßenseitige sichtbare Sockelhöhe darf im Mittel 0,50 m betragen (§ 9 (2) BauGB).

Bei der Bepflanzung der Grundstücksflächen gem. § 10 Hess. Bauordnung ist in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25 a. 25 BauGBwie folgt zu verfahren:

- Je 100 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen,
- Je 50 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Strauch zu pflanzen, davon jeder 4. mehr als 10 m hoch werdend (hochstämmiger Hausbaum) zu pflanzen,
- die privaten und nicht befestigten Wiesen sind durch alle bis zweischürige Mahd zu pflegen.

Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z.B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.

Bei Parkplätzen, die zum Abstellen von mehr als sechs Fahrzeugen geeignet sind, ist alle vier Stellplätze mind. ein großkroniger und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Die Gehölze sind entweder zwischen den Stellplätzen oder auf der Stirnseite auf einem mind. 1,20 m breiten Grün-/Pflanzenstreifen anzupflanzen.

Die zur öffentlichen Straße hin orientierten Ansichtsflächen von Sammel-Garagen sind mit geeigneten Busch- und Strauchwerk abzupflanzen.

Die kartierte öffentliche Grünfläche "Wiese" ist durch ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen.

Garagen, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatigen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien, wie Rasenkammersteinen, Verbundsteinen mit Fase, Schotterdecke, Pflastersteinen u. ä. herzustellen.

Eine kurze Verbindung des Rückenschalwasserss in den Untergrund muß sichergestellt sein. Der Rasenanteil muß mind. 6 % der Flächen betragen, wenn nicht offenporige Beläge, Rasenkammersteine, Rasenfugenpflaster oder Fugen gewählt werden, wenn das Rückenschlagwasser seitlich versickert wird.

Der Bereich des Übergangs zur freien Landschaft ist mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Standortgerechte und heimische Gehölze sind z.B.:

Salweide	Salix caprea
Sandbirke	Betula pendula
Traubeneiche	Quercus petraea
Esche	Fraxinus excelsior
Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Holunder	Sambucus racemosa

und hochstämmige lokale Obstbäume.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bei geneigtem Dächern ist die Dacheckung aus harten Material in braunroten oder schiefergrauen Farben auszuführen.

Dachaufbauten wie Gauben, Dachflächenfenster von Giebeln, Kehlen, Graten und ähnlichem oder Reichbergrenzen sind, 2,00 m – ausgenommen in Höhe der Giebelwänden gemessen – Abstand hätten und dürfen zusammen nicht mehr als 1/3 der Länge der zugehörigen Gebäudeseite einnehmen. Dachflächenfenster dürfen 0,60 m² sichtfläche nicht überschreiten. Hinter der Dachhaut zurückgesetzte Kellerwände (Dachschnittkante) sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Oberkante Rohdecke zulässig. Dachgauben sind bei eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern mit einer Dachneigung von 30° geringstenfalls zulässig, wenn die Ansichtsfläche der Gaube – gemessen von Dach-Ansichtsfläche bis zur Gaubenfirsthöhe – Max. 1,10 m beträgt, die Länge der Gaube, einzeln oder zusammen, höchstens 1/2 der Trauflänge des Hausdaches nicht überschreitet und ein Abstand zu Giebel, Grat oder First von mind. 1,00 m eingehalten wird.

Dachgauben sind auch bei dem in Bereich des Änderungspunktes 2 geplanten Mehrfamilienhäusern zulässig, wenn die Gaubenneinzellänge max. 3,00 m nicht übersteigt. Ebenso ist in dem Bereich ein Drempel bis max. 0,80 m zulässig, gemessen an der Außenwand bis zum Anschnitt der Dachhaut. Ansonsten beträgt die Drempelhöhe 0,65 m.

In freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dürfen Kellergeschosse nur errichtet werden, wenn die Gebäude mit Pultdächern mit Dachneigungen nicht mehr als 0,00 m, mit Satteldächern nicht mehr als 0,50 m über Gelände hinausragen. Die Hausbodenkonstruktion an Giebelwände ist die Dachform der Garage der des Gebäudes anzupassen.

Die Ansichtsflächen der Gebäude sind in hellen, freundlichen Farben zu halten. Störende Fertigputzstände sind zu vermeiden. Baustoffe, die in Üblichen Sinne nicht als fertige Außenverkleidung gelten, sind zu verputzen oder zu verkleiden.

Anbauten sind so zu errichten, daß sie sich in der Dachform und Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen.

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen und jegliche Hinweisschilder) sind der Art ihrer Gestaltung des Gebäudes unterzuordnen. Reflektierende bzw. grelle Farben sind nicht zulässig.

Einfriedigungen:
Für Reihenhausgrundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind nur Hecken und Jägerzäune einschl. Eingangstore oder hinterpflanzte Maschendrähte bis 1,00 m hoch zulässig. Für Einfriedigungen auf rückwärtigen Reihen- und Einzelhausgrundstücken, die nicht an öffentlichen Straßen und Wegen errichtet werden, ist auch Maschendraht bis 1,20 m hoch zulässig. Sockel sind bei allen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,20 m nicht überstrichen. Bei Einzelhausgrundstücken (Ein- und Mehrfamilienhäuser) sind an öffentlichen Straßen und Wegen offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Sofern es die Geländeoberflächenlage erfordert, werden auch Stützmauern und Einfriedigungen bis zu einer straßenseitigen Höhe von 1,20 m zugelassen. Einfriedigungen sind mit einem Abstand von mind. 0,15 m – gemessen von Gehwegoberkante – zu betragen. Massivsockel sind lediglich an Grundstückseecken sowie als Tür- und Torpfeiler zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN DIE KATASTERMÄSSIGEN DARSTELLUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.

WETZLAR, DEN 1991

KATASTERAMT FREIHERR VOM ANDRIAN ZU WERBURG

EINLEITUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 13.11. 1990

WETZLAR, DEN 24.11.1990

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BEKANNTMACHUNG DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 28.12. 1990

WETZLAR, DEN 02.01. 1991

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BÜRGERBETEILIGUNG (FORMATIVUM) ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGEN AM 08.01. 1991 BIS 1991 ÖFFENTLICHE INFORMATION-BÜRGERVERSAMMLUNG AM 1991

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 13.11. 1990

WETZLAR, DEN 24.11. 1990

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BEKANNTMACHUNG DER 1 OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 18.12. 1990 ANREGUNG IM ENTWURF IN DER ZEIT VOM 08.01.1990 BIS 31.1991 EINSCHLIESSLICH WETZLAR DEN 18.12. 1990

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 1991 BIS EINSCHLIESSLICH 1991 DURCHGEFÜHRT

WETZLAR, DEN 1991

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

GENEHMIGUNGSVERMERK

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.12. 1991

WETZLAR, DEN 27.12.1991

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE BEKANNTGEMACHT AM 1993 IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG

RECHTSKRAFT SEIT DEM 2150

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR IM DEZ. 1990 BIS MÄRZ 1991 / FA-AE

WETZLAR, DEN 12.11. 1990

LV

STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN 213

»DALHEIM«

2. ÄNDERUNG

M. 1:1000

10 0 20 30 50 100

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

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

WR REINES WOHNGEBIET (§ 3 BauNVO)

WA ALLGEM. WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL SIEHE NUTZUNGSSCHABLONE

GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL SCHABLONE

MASS DER NUTZUNG FÜR DIE EINZELNEN GEMÄß SIEHE B-PLAN

(II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)

(II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)

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

- BAULINIE
- BAUGRENZE
- O OFFENE BAUWEISE
- NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

NUTZUNGSSCHABLONE

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

1	2
3	4
5	6
	7

FLÄCHE GG BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) 5 BauGB)

- KIRCHE
- KINDERGARTEN
- POST
- JUGENDTREFF

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 u (6) BauGB)

ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

PRIVATE WEGEFLÄCHE ZUR RECHTWEISEN ANBINDUNG DER REIHENHAUSGRUNDSTÜCKE (§ 9 (1) 21 BauGB) ZUGUNSTEN DER JEWEILIGEN EIGENTÜMER

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BauGB)

- UMFORMERSTATION
- GASREGELSTATION

HAUPTVER- U. ENTSORGUNGSLEITUNGEN MIT GEH-FAHR U. LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE (§ 9 (1) 21 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) 15 BauGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) 15 BauGB)

PARKANLAGE/ GRÜNANLAGE

ZIERGÄRTEN/ GÄRTEN

SPIELPLATZ

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

ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN NUR EINHEIMISCHE LAUBBÄUME ZU LASSEN (§ 9 (1) 25a BauGB)

ANPFLANZUNG VON BAUM-UND STRAUCHHOW BUSCHWERK, NUR EINHEIM. GEHÖLZE ZULÄSSIG (§ 9 (1) 25b BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN U. PLANZEICHEN BZW ERLÄUTERUNGEN

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 u 22 BauGB)

GST GEMEINSCHAFTSTELLPLÄTZE

GGA GEMEINSCHAFTSGARAGEN

GRENZE BERGSCHADENSGEBIET (§ 9 Abs. 5 u 6 BauGB)

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

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§§ 1(4), 16 (5) BauNVO)

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

EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

DACHFORMEN
SD SATTELDACH FD FLACHDACH

ÄNDERUNGSPUNKT

ZUSÄTZLICHE ABGRENZUNG VON EINZELGARAGEN AUF REIHENHAUSGRUNDSTÜCKEN

FERNLEITUNG (§ 9 (6) BauGB)