



**FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9 (1) BauGB bzw. GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990**

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 3, 4, 6, 19, 20 BauNVO)**

<b>MI</b>	MISCHGEBIET (§ 9 BauNVO)	<b>GE</b>	GEWERBEGEBIET (§ 9 BauNVO)
-----------	--------------------------	-----------	----------------------------

NUTZUNGSSCHAUBLENE:

1	2	3	4	5	6
1.	ART DER NUTZUNG	2.	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	3.	GRUNDFLÄCHENZAHL
4.	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	5.	HAUSFORMEN	6.	BAUWEISE

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

	BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)		ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 (4) BauNVO)
	OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BauNVO)		

**VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)**

	STRASSENVERKEHRSLÄCHE (§ 9 (1) 11 BauGB)		VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BauGB), - WIRTSCHAFTSWEG / RADWEG
--	--	--	---

**FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BauGB)**

	ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)
--	-----------------------------

**GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)**

	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE		PRIVATE GRÜNFLÄCHE (MIT EINSCHRIB. PRIV.)
	BOLZPLATZ		FREIZEITGÄRTEN
	VERKEHRSGRÜN		WIESE EXTENSIVGRÜNLAND

**HAUPTVERSORGUNGSG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)**

	HAUPTSAMMLER MIT SCHUTZSTREIFEN VON 6,00m MIT GEH.-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER STADT WETZLAR BELASTET		STROMKABEL 20kV/10kV MIT FREIHALTSTREIFEN VON 3,00m MIT GEH.-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ENWAG
--	---	--	--

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20, 25a u. b BauGB)**

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a BauGB)
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25a BauGB)		ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25b BauGB)
	ENTWICKLUNG VON UFERSTREIFEN AM BLASBACH		PFLEGE UND ERHALT VON OBSTBAUMREIHEN

**FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16 BauGB)**

	WASSERFLÄCHE (BLASBACH)
--	-------------------------

**SONSTIGE PLANZEICHEN, FESTSETZUNGEN BZW. ERLÄUTERUNGEN**

	ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauNVO)		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 (4) BauNVO)
	VORHANDENE BEBAUUNG		FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 (1) 18 BauGB)
	SICHTDREIECK		
	EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN		

**Textliche Festsetzungen**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO**

- 1.1 gem. § 9 (1) 1 BauGB
- 1.1.1 Im Gewerbegebiet ist die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet ist außerhalb von geschlossenen Gebäuden die Errichtung und der Betrieb von lärmintensivierenden Anlagen unzulässig. Für alle baulichen Anlagen ist die Einhaltung der Immissionssichtwerte im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 1.1.3 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitanlagen ist je Garten die Errichtung einer Gartenlaube bis zu einer Größe von max. 30 cbm unbautem Raum (einschl. Freisitz) zulässig.
- 1.2 gem. § 9 (1) 2 BauGB
- 1.2.1 Für das Gewerbegebiet ist eine "abweichende Bauweise" festgesetzt. In der "abweichenden Bauweise" ist die Errichtung von Gebäuden mit den baurechtlich erforderlichen Grenzabständen ohne Einhaltung einer Längenbeschränkung zulässig.
- 1.2.2 Im südöstlichen, an den Ufersaum des Blasbaches angrenzenden Bereich der Freizeitanlagen müssen Gartenläden und andere bauliche Einrichtungen einen Mindestabstand von 10 m zur Oberkante der Gewässerböschung (Uferbereich) verbindlich einhalten.
- 1.3 gem. § 9 (1) 10 und 11 BauGB
- 1.3.1 Die in der Plandarstellung gekennzeichneten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch von Grundstückerfriedungen udgl., über 0,80 m Höhe, jeweils gemessen von d Fahrbahnoberkante, freizuhalten.
- 1.4 gem. § 9 (1) 23 BauGB
- 1.4.1 Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziff. 2.4 der TA Luft in der Fassung vom 27.02.1986 abzuheilen.
- 1.5 gem. § 9 (1) 28 BauGB
- 1.5.1 Die beim Ausbau von Straßen und Wegen aus bautechnischen Gründen erforderlichen Böschur gen, Betonstützen o. ä. sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, v deren Eigentümern zu dulden.
- 1.6 gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB
- 1.6.1 Entwicklung von Uferstreifen am Blasbach (F 1) Bidsereits des Blasbaches ist ein 5 m breiter Uferstreifen an der Gewässerkante zu entwickeln. Der Uferstreifen ist aus der Nutzung herauszunehmen, so dass sich diese Flächen durch natürliche Sukzession zu bachbegleitenden Hochstaudenfluren entwickeln. Als biotopverbessernde Maßnahme wird in Gehölzreihen Bereichen eine ergänzende Ufergehölz-anpflanzung mit Erlenheistern empfohlen. Die Maßnahmen im Uferbereich des Blasbaches sind vor Beginn der Arbeiten mit der Abteilung Wasser- und Bodenschutz des Lahn-Dill-Kreises eingehend und detailliert abzustimmen.
- 1.6.2 Erhaltung und Pflege von Obstbäumen (F 2) Die straßenbegleitenden Obstbäume an der L 3053 sind zu erhalten und zu pflegen und im Falle der Abgängigkeit durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Der Unterwuchs ist maximal 3 mal pro Jahr nach dem 15. Juni zu mähen.
- 1.6.3 Bolzplatz Der Bolzplatz ist als Mähwiese herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.6.4 Erhalt von Einzelbäumen Die in der Plandarstellung gekennzeichneten Laub- und Obstbäume sind zu erhalten und im Falle der Abgängigkeit durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen.
- 1.6.5 Entwicklung von Obst- und Laubbaumreihen Entlang des Wirtschaftsweges in der Talsohle und am westlichen Siedlungsrand sind entsprechende Plandarstellung im Abstand von 10 - 15 m Laubbäume gem. Pflanzenliste 1.6.11 oder hochstämmige Obstgehölze heimischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.6.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen sind heimische Sträucher und Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume gem. Pflanzenliste (s. 1.6.11) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.6.7 Wirtschafts- und Radwege Der Radweg bleibt in dem derzeitigen Ausbaustand erhalten. Bei einem Ausbau der Wirtschaftswege ist eine wasserdurchlässige Befestigungsart zu wählen.
- 1.6.8 Reduzierung der Bodenversiegelung Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, nicht überdachte Hofflächen und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen (z. B. breitflügelig verlegtes Pflaster, Schotterterrassen, Schotter, Rasengittersteine).
- 1.6.9 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen Im MI-Gebiet sind 70 %, im GE-Gebiet 30 % der Grundstücksfreiflächen als Garten- und Grünfläche zu gestalten. 50 % dieser Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern (gem. Pflanzenliste 1.6.11) zu bepflanzen - dabei zählt 1 Baum = 25 m², 1 Strauch = 2 m².
- 1.6.10 Freizeitanlagen Die als Freizeitanlagen ausgewiesenen Gartengrundstücke sind mindestens zu 10 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern (Pflanzenliste 1.6.11) zu bepflanzen. Der Bestand kann dabei zur Anrechnung gebracht werden. Befestigungen sind nur für die Anlage von Wegen bis 1 m Breite und im Bereich des Freisitzes zulässig. Sie sind wasserdurchlässig zu gestalten. Innerhalb des 10 m breiten Uferbereichs des Blasbaches dürfen keine wassergefährdenden Stoffe bzw. Pflanzenschutzmittel aufgebracht oder abgelagert werden und vorhandenes Grünland darf nicht in Gartenland umgewandelt werden.
- 1.6.11 Pflanzenliste (zu empfehlende Bäume und Sträucher) Für die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen:

<b>Bäume:</b>	Bergahorn - Acer pseudoplatanus	Birke - Betula pendula	Eberesche - Sorbus aucuparia	Esche - Fraxinus excelsior	Heinbuche - Carpinus betulus	Salweide - Salix caprea	Stiel-Eiche - Quercus robur	Traubeneiche - Quercus petraea	Vogelkirsche - Prunus avium	Sommerlinde - Tilia platyphyllos
<b>Sträucher:</b>	Brombeere	Himbeere	Eingriffeliger Weißdorn	Faulbaum	Gewöhnl. Schneeball	Haseleuß	Hundsrose	Grauweide	Schlehe	Schwarzer Holunder
	- Rubus fruticosus	- Rubus idaeus	- Crataegus monogyna	- Frangula alnus	- Viburnum opulus	- Corylus avellana	- Rosa canina	- Salix cinerea	- Prunus spinosa	- Sambucus nigra
										- Crataegus laevigata
<b>Straßenbäume:</b>	Spitzahorn - Acer platanoides	Bergahorn - Acer pseudoplatanus	Eberesche - Sorbus aucuparia	Vogelkirsche						
<b>Fassadenbegrünung:</b>	Duft-Geißblatt	Efeu	Hopfen	Immergr. Geißblatt	Jelängerjelleber	Schling Knöterich	Waldrebe	Weinrebe	Wildrer Wein	
	- Wisteria sinensis	- Hedera helix	- Humulus lupulus	- Lonicera henryi	- Lonicera caprifolium	- Fallopia baldschuanica	- Clematis vitalba	- Vitis vinifera	- Parthenocissus quinquefolia	

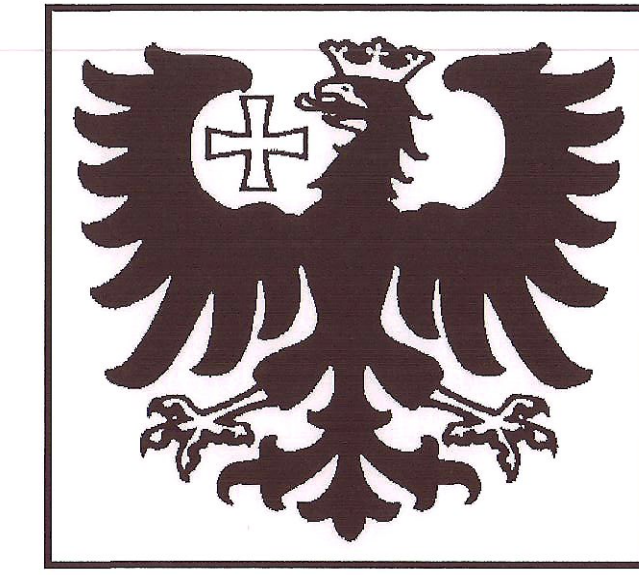
**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m. § 9(4) BauGB**

- 2.1 Traufhöhen Es sind folgende maximale Traufhöhen zulässig: im GE-Gebiet = 8,50 m im MI-Gebiet = 6,50 m Die Traufhöhe wird an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks zwischen den Schnittpunkten des Mauerwerks mit dem natürlichen Gelände und der Oberkante der Dachendeckung (bei Flachdächern Oberkante der Attika) gemessen.
- 2.2 Dächer im MI-Gebiet Im MI-Gebiet sind nur Sattel-, Walm- und versetzte Pultdachformen mit einer Dachneigung zwischen 25 und 45 Grad zulässig. Bei eingeschossiger Bauweise ist ein Drempe von max. 0,90 m Höhe zulässig. Die Drempehöhe wird an der Innenseite der Außenwand zwischen OK-Rohdecke und OK-Fußpfette gemessen.
- 2.3 Stellplätze Stellplätze sind mit einer standortgerechten Auswahl einheimischer Bäume und Sträucher (gem. Pflanzenliste 1.6.11) zu umpflanzen. Stellplatzanlagen sind durch Pflanzinseln so zu gliedern, dass max. 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum (gem. Pflanzenliste 1.6.11) anzupflanzen.
- 2.4 Einfriedigungen Zur Einfriedigung der Baugrundstücke sind senkrecht strukturierte, offene Holz- oder Metallzäune oder mit Bäumen und Sträuchern hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Der Bodenabstand soll mind. 10 cm betragen. Mauersockel sind nur zulässig, soweit sie konstruktiv notwendig sind.
- 2.5 Werbeanlagen Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme von „Sammelwerbeträgern“ jeweils nur an der Stätte der Leistung zulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefaßt und in Größe und Form aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden. Unzulässig sind:
  - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
  - Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe.
- 2.6 Fassadenbegrünung Ungegliederte, über 30 m² große, geschlossene Gebäudefassaden sind mit heimischen Gehölzen bzw. Kletterpflanzen (Pflanzenliste 1.6.11) oder Spalierobst zu begrünen.
- 2.7 Freizeitanlagen Die zulässigen Gartenlauben sind in Holzbauweise in gedeckten Farbönen zu errichten. Die Firsthöhe darf 3,0 m über gewachsenem Gelände nicht übersteigen. Als Dachform werden Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 25 Grad zugelassen. Die Einfriedigungen der Gartengrundstücke sind aus Drahtgeflecht oder Holz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubstrüchern oder Kletterpflanzen herzustellen; Mauersockel sind unzulässig. Ein Mindestbodenabstand von 10 cm ist einzuhalten.
- 3. Hinweise
- 3.1 Der Einbau von Solaranlagen zur Energiegewinnung und/oder Warmwasserversorgung sowie Dachbegrünungen werden empfohlen.
- 3.2 Grundwasser Es ist eine Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises erforderlich, wenn bei Bauarbeiten im Plangebiet während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich wird.
- 3.3 Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser Gemäß § 51 (3) HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen gesammelt und verwertet werden, bei dem es anfällt. Je Grundstück sollte eine Rückhaltungsmöglichkeit mit einer Kapazität von mindestens 25 l/m² prozentior Dachfläche vorgesehen werden. Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,50 m beträgt, dabei ist der Grundwasserstand im Bereich der Versickerungsanlage nachzuweisen. Ein Versickerung des Niederschlagswassers von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden kann erlaubnissfrei zugelassen werden, wenn die Versickerung über die bewachsene Bodenzone in einer Versickerungsmulde erfolgt und der v. g. Abstand zum Grundwasserstand eingehalten wird. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, dass über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z. B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.
- 3.4 Schutz von Leitungen bei Baumpflanzungen Die Absätze 3.2 und 3.7 des Merkblattes über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, sind bei der Planung und Ausführung von Baumpflanzungen zu beachten.
- 3.5 Gegen den Straßenbausträger der L 3053 bestehen keine Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen.
- 3.6 Denkmalpflegerische Belange Sofern bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden, sind diese nach § 20 HDSHG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmal-schutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- 3.7 Allgemeine Hinweise zum Baugrund Die örtlichen Baugrundegebenheiten sind zu berücksichtigen. Die nach der Geologischen Karte von Hessen im Planbereich zu vermutenden Bereiche mit bindigem bzw. lehmigem Untergrund (z. B. Hanglehne, Verwitterungsprodukte des Schalesteins) können wasserempfindlich sein und beim Befahren so wie bei Niederschlägen zum Aufweichen neigen. Ein eventuelle Frostempfindlichkeit bei bindigen Böden ist zu beachten. Der oberflächige Verwitterungsbereich des Schalesteins geht - so die Ergebnisse aus weiter entfernten Bohrungen - in wenigen Metern Tiefe in Fels über, der z. T. stark klüftig sein kann. Diese allgemeine Baugrundbeschreibung hat Hinweisfunktion. Sie ersetzt keine detaillierte, objektbezogene Baugrundbeurteilung bzw. -untersuchung.

**4. Nachrichtliche Festsetzungen**

- 4.1 Brandschutz Wenn der nach § 13 (3) HBO 2002 erforderliche zweite Rettungsweg nur über Rettungsgeräte der Feuerwehr sicher gestellt werden kann, dürfen die Gebäude nur so errichtet werden, dass die Oberkante der Brüstungen von zum Anliefern bestimmter Fenstern oder Stellen, nicht mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen.

**STADT WETZLAR**



DOM- UND  
GOETHESTADT  
KREISSTADT  
DES LAHN-DILL-  
KREISES

**STADTTEIL BLASBACH**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3  
'AUF DER HELL'**

**1. ÄNDERUNG**

M 1:1000

**VERFAHRENSVERMERKE**

<b>PLANUNTERLAGEN</b> DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE KATASTERAMT WETZLAR STAND: DEZEMBER 2002	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 21.10.1998 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESSEN
<b>BEKANNTMACHUNG</b> DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES AM 29.09.1998	<b>BÜRGERBETEILIGUNG</b> VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT: VOM 18.11.1998 BIS EINSCHLIESSLICH 02.12.1998 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT DEZERNENT FÜR BAU- UND VERKEHRSWESSEN
<b>OFFENLEGUNG IM ENTWURF</b> WURDE IN DER ZEIT VOM 27.03.2003 BIS EINSCHLIESSLICH 30.04.2003 DURCHFÜHRT	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.09.2004
<b>BEKANNTMACHUNG</b> DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF: AM 15.03.2003	<b>RECHTSKRÄFTIG</b> SETZ DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 04.02.2005

