



ÜBERSICHTSPLAN - NAUNHEIM - M. 1:10 000

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 9 (4) BBAuG und aufgrund der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung in der z. Zt. gültigen Fassung.

Dächer: Im Gewerbegebiet sind nur Sattel- und Sphärdächer zulässig. Im Mischgebiet sind nur Satteldächer zulässig. Für Satteldächer wird die Dachneigung auf 10 bis 35 ° a. T. festgelegt.

Parkflächen, Garagen: Auf den Betriebsgrundstücken sind gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr vorzusehen.

Einfriedigungen: An öffentlichen Straßen und Wegen sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis 1,80 m Höhe sowie offene Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise sind Stützmauern bis 1,00 m Höhe zur Überbrückung von Geländunterschieden zugelassen. Alle übrigen seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen sind bis max. 1,80 m Höhe zulässig.

Freiflächengestaltung: 1/3 der nicht überbauten Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Flächengestaltungsplan vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird. Im übrigen ist die DIN 18.920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" als auch die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar zu beachten. Die Plätze für Müllbehälter bzw. Container sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile mit-einzubeziehen oder mit immergrünen Hecken zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenplätze anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

Gebäudegestaltung: Dachaufbauten sind nicht zulässig. Anbauten sind so zu errichten, daß sie sich in Dachform und der äußeren Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen. Eine Begrünung von Dächern und großflächigen Außenwänden mit entsprechenden Rank- und Kletterpflanzen ist anzustreben.

Werbeanlagen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur eine Werbeanlage pro Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung auf den netzutilisierenden Grundstücken ist nicht zulässig. An den Gebäuden sind großflächige Werbeanlagen mit einer zusammenhängenden Werbefläche von mehr als 2,00 qm, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben nicht zulässig.

Werbeanlagen und Firmenaufschriften müssen sich nach Umfang, Größe, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Gebäuden und Wandflächen unterordnen bzw. harmonisch einfügen. Die Werbeanlagen sind in sauberem und guten Zustand zu halten.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 (Untertitel) BBAuG in Verbindung mit § 1 (3) BauNVO in der z. Z. gültigen Fassung.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO in Verbindung mit § 88 und § 89 HBO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Sie sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen (§ 9 (1) 4 BBAuG). Die Oberflächenart der Garagenzufahrten und Stellplätze ist so zu wählen, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist (§ 9 (1) 14 BBAuG).

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten. Bei Winkelbauten ist die im Plan angegebene Firstrichtung als dominierende anzusehen (§ 9 (1) 2 BBAuG). In begründeten Fällen ist eine Abweichung möglich.

Im Mischgebiet sind Windkraftanlagen (gem. § 29 BBAuG) nicht zulässig (§ 15 (1) BauNVO). Nach § 6 BauNVO sind im ausgewiesenen Mischgebiet Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Mindestgröße der im Mischgebiet entstehenden Grundstücke darf 1.500 m² nicht unterschreiten (§ 9 (1) 3 BBAuG).

Im Gewerbegebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 2.4 der TA Luft in der Fassung vom 27.02.1986 (vorher Ziffer 2.6) abzuleiten (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 24 BBAuG)

- Innerhalb des Gewerbegebietes ist ein Nachtbetrieb (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nur zulässig, wenn an der Grundstücksgrenze des jeweiligen Gewerbebetriebes ein Schallpegel von 40 dB (A) nicht überschritten wird.
- Innerhalb des Gewerbegebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig (§ 8 (3) 1 BauNVO), wenn sie an der südwestlichen Baugrenze angesiedelt sind und bei der Grundrißgestaltung die Empfehlungen des Schallschutzgutachtens vom 12.12.1985 beachten (Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume ausschließlich nach Südwest, Süd oder Südost). Sollten Wohnungen im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes (als Grenze gilt ein Abstand von ca. 25,00 m von der nördlichen Grundstücksgrenze) angeordnet werden, sind darüber hinaus die nachfolgenden Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenwandbauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen zu beachten: Bewertetes Schalldämm-Maß R_w für Außenwände 35 dB, Bewertetes Schalldämm-Maß R_w für Fenster 30 dB.
- Bei der Errichtung von Wohngebäuden im Mischgebiet für eingeschossige Bebauung sind die Wohn- und Schlafräume auf der Lärmabgewandten Seite, also in südlicher Richtung, anzulegen und darüber hinaus die Mindestwerte der Luftschalldämmung (siehe Abs. 2) von Außenwandbauteilen für Aufenthaltsräume einzuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen in den Bauwischen zu den Nachbargrundstücken sind nicht zulässig. Ausnahmen können bei unbefriedigenden topographischen Gegebenheiten mit Zustimmung der Nachbarn zugelassen werden (§ 9 (6) BBAuG). Die aus bautechnischen Gründen erforderlichen Straßenböschungen und Betonrückenstützen o. ä. sind, sofern sie auf die angrenzenden Privatgrundstücke fallen, von deren Eigentümern zu dulden (§ 9 (1) 11 und 26 BBAuG).

Hinweis: Gemäß § 126 BBAuG hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschli. Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Eine Benachrichtigung findet vorher statt.

Für die im Plan geforderten Bepflanzungen sind nur landschaftsgebundene, ortstypische Bäume (Hochstamm) und Sträucher zu verwenden (§ 9 (1) 25 a BBAuG). Bei der Bepflanzung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich sind die nachfolgenden Arten zu verwenden:

- | | | | |
|--------------------|-----------------------|-------------------------------|------------------|
| Sträucher | - Schwarzdorn | Bäume | - Feldahorn |
| Prunus spinosa | - Weißdorn | Acer campestre | - Hainbuche |
| Crataegus monogyna | - Kornelkirsche | Carpinus betulus | - Vornelkirsche |
| Cornus mas | - Hundrose | Prunus avium | - Vornelbeerbaum |
| Rosa canina | - Haselnuß | Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Corylus avellana | - Gemeine Liguster | Sorbus domestica | |
| Ligustrum vulgare | - Pfaffenblütchen | | |
| Euonymus europaeus | - Kolliger Schneeball | Hochstämmige Obstbäume | |
| Viburnum lantana | - Holunder | | |
| Sambucus nigra | | | |
- Die im Plangebiet vorhandenen ortstypischen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der Grundstücke oder deren Nachbarschaft bewirken (§ 9 (1) 25 b BBAuG).

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 9 (6) BBAuG:

Das Plangebiet von zwei verfallenen Bergwerksfeldern ganz bzw. teilweise überdeckt ist. Die Lage dieses alten Bergbaues jedoch nicht bekannt ist, ist bei Ausschachtungsarbeiten auf Erdanomalitäten zu achten. Bei Auftreten derselben sind bei der Gründung von Bauwerken entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Schutzzone von 200 m Breite für eine Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost (Streckenabschnitt A-B) bedürfen Bauwerke, deren Bauhöhe nachstehende Werte überschreiten sollen, der vorherigen Genehmigung des Funkreferates der OPD ff. Die obere Bauhöhe liegt bei Punkt A bei 251 m über NN und bei Punkt B bei 252 m über NN. Zwischenwerte können interpoliert werden. Diese Bauhöhenbegrenzung gilt auch für Baukräne und deren Ausleger.

Das geplante Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes der Trinkwasserversorgungsanlage des Stadtteils Naunheim. Auf die Beachtung der Schutzanordnung wird besonders hingewiesen. In einer Entfernung bis zu 100 m entlang der Bundesautobahn BAB A 45, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen für die Errichtung oder wesentliche Änderung von Bauanlagen - insbesondere von Werbeanlagen - Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen nur mit Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde erteilt werden (§ 9 (6) BBAuG in Verbindung mit § 9 (2) Fstr.G.).

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHLIESSEN, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN (Stand vom 1.1.1985).

Wetzlar, den 10.11.1987
Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises
Katzgraben
Im Auftrag
[Signature]

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 23.03.1982

Wetzlar, den 25.03.1982
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 10.04.1982

Wetzlar, den 13.04.1982
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 1) 04.11.1982 2) 28.08.1986

Wetzlar, den 08.11.1982 01.09.1986
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 03.11.1986 BIS EINSCHLIESSLICH 04.12.1986 DURCHFÜHRT.

Wetzlar, den 08.12.1986
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

3. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 19.8.1986 BIS EINSCHLIESSLICH 19.8.1986 DURCHFÜHRT.

Wetzlar, den 19.8.1986
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 1) 30.11.1983 2) 12.05.1987

Wetzlar, den 02.12.1983 05.03.1987
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
[Signature]
OBERBÜRGERMEISTER

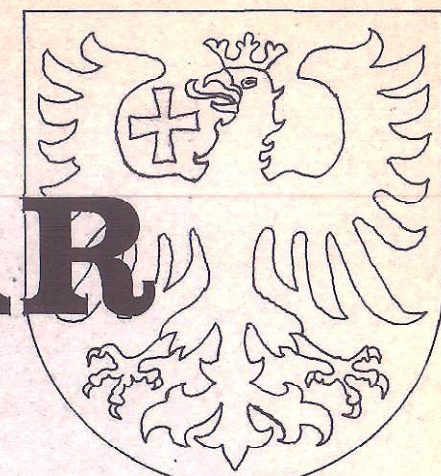
RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 01.11.1988

BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR IM MÄRZ 1982 BIS NOV 1987 BR.

Wetzlar, den 01.11.1987
[Signature]
AMTSLEITER

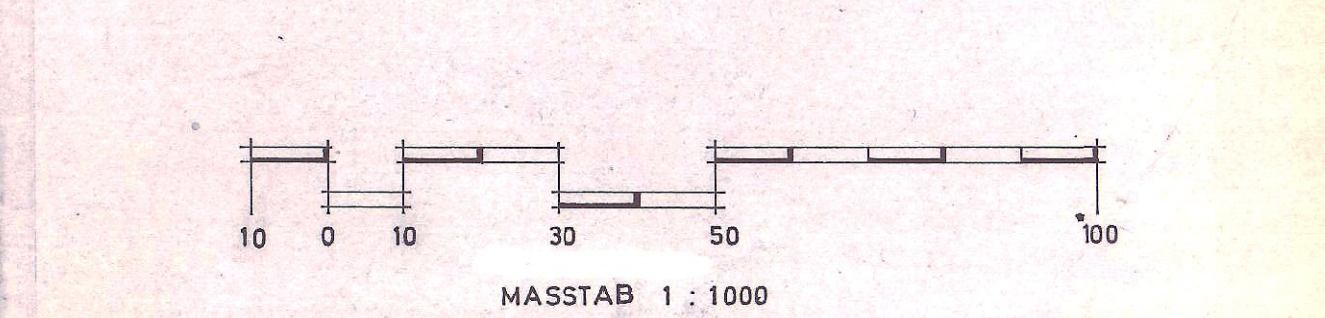
STRASSENQUIERSCHNITT A-A

STADT WETZLAR



BEBAUUNGSPLAN NR 12

FÜR DAS GEBIET: "LEHMENKAUT" STADTTEIL NAUNHEIM



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

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) 1 BBAuG, § 5 § 19 + 20 BauNVO

1	2
3	4
5	6

NUTZUNGSSCHABLONE
1 ART DER NUTZUNG
2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
3 GRUNDFLÄCHENZAHL
4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
5 DACHFORM
6 BAUWEISE

MI	MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
GE	GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
z.B.II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - HÖCHSTGRENZE
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
]-s. NUTZUNGSSCHABLONE
BAUWEISE , BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BBAuG, § 5 § 22 + 23 BauNVO
O	OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER BAUGRENZE

	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE § 9 (1) 11 UND (6) BBAuG
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN § 9 (1) 12 UND (6) BBAuG
	UMFORMERSTATION
	HAUPTVERSORGUNG - U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN § 9 (1) 13 UND (6) BBAuG 20 KV LEITUNG MIT 14 m BREITEM NICHT ÜBERBAUBAREN FREIHALTSTREIFEN
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN U. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT § 9 (1) 20, 25 a u-b (6) BBAuG
	ANPFLANZEN: EINZELBÄUME BAUM-, STRAUCH- U. BUSCHWERK
	ERHALTUNG: EINZELBÄUME BAUM-, STRAUCH- U. BUSCHWERK
	SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN bzw. ERLÄUTERUNGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 (1) 7 BBAuG
	FIRSTRICHTUNG - ZWINGEND (§ 9 (1) 2 BBAuG)
	SICHTDREIECK (§ 9 (1) 10 BBAuG) INNERHALB DES SICHTDREIECKS SIND KEINE BAULICHEN ANLAGEN SOWIE PFLANZUNGEN MIT MEHR ALS 0,80 m HOHE ZULASSIG
	EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
	BÖSCHUNGEN
SHD	SHEDDACH
SD	SATTELDACH