

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2928); Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); Planzonenverordnung (1990 PlanV 50) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 59), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 189), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Zeichenerklärung

- Katastralmäßige Darstellungen
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücknummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzonen**
- Art der baulichen Nutzung
- Allgemeine Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: Traufhöhe
- oberkante Gebäude
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Einzele
- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 - Landwirtschaftlicher Weg
 - Mischwasserkanal (Lage unverbindlich)
 - Wasserleitung (Lage unverbindlich)
 - Gesteige (Lage unverbindlich)
 - Strömleitung (Lage unverbindlich)
- Grünflächen
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Erhalt von Laubbäumen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Rotenberg" von 2014
- gepante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Höhenlinien (n. d. NN)

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. im Allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe sowie Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

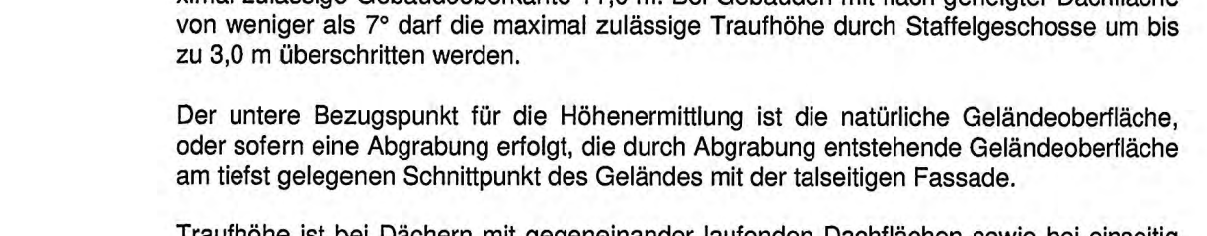
1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 18 Abs. 4 BauNVO)
 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 8,0 m und die maximal zulässige Gebäudeoberkante 11,0 m. Bei Gebäuden mit flach geneigter Dachfläche von weniger als 7° darf die maximal zulässige Traufhöhe durch Staffelgeschosse um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist die natürliche Geländeoberfläche, sofern eine Abtragung erfolgt, die durch Abtragung entstehende Geländeoberfläche am tiefsten gelegenen Schnittpunkt des Geländes mit der lateralen Fassade.

Traufhöhe ist bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen sowie bei einseitig geneigter Dachfläche die Schwärzbreite des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut und bei flach geneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 7° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten Vollgeschoss (Oberkante Attika). Bei Staffelgeschossen wird die Oberkante des Rohbodens als Traufhöhe anerkannt, wenn das Staffelgeschoss teilweise um mindestens 1,5 m und im Übrigen um mindestens 0,6 m gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückversetzt ist. Die maximal zulässige Traufhöhe ist an allen Gebäudeteilen einzuhalten. Gebäudeoberkante ist bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen sowie bei einseitig geneigter Dachfläche der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten.

Systemskizzen zur zulässigen Höhenentwicklung



Auf die Grenzabstände für Plantagen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

1.10 Flächen für Aufstufungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB zur Herstellung des Straßkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Abgräner auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen und der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 und 5 HBO)

2.1.1 Zulässig sind Torfziegel oder Dachziegel in den Farbtönen Rot, Grau und Anthrazit sowie Naturschiefer und Zinkblech. Die Verwendung von glasierten Materialien zur Dachverkleidung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

2.1.2 Bei Gebäuden mit einseitig oder flach geneigter Dachfläche sind Staffelgeschosse oder Obergeschosse, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 4 HBO sind, auf der Südseite um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückzusetzen. Die maximal zulässige Traufhöhe gemäß Ziffer 1.2.2 ist einzuhalten.

2.1.3 Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Findlingsmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Nachbargebäuden sind Aufschüttungen und Hangbefestigungen ebenfalls auf eine maximale Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist in einer weiten und um mindestens 1,5 m tiefen, zurückgesetzten Ebene eine zweite Stützmauer bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

2.1.4 Geländeänderungen ohne Einsatz von z.B. Stützmauern, Gabionenwänden oder Findlingsmauern sind durch fach geeignete Böschungen im Neigungsverhältnis von maximal 1:1,5 zum verbleibenden Urd Gelände anzuschließen. Die zulässigen Höhen an den Nachbargrundstücken sind die erforderlichen Grenzabstände gemäß § 6 Hessische Bauordnung (HBO) sind jeweils einzuhalten.

2.2 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Straßeniveau zulässig. Mauer- und Betonsockel sowie geschlossene Einfriedungen sind auf eine Höhe von maximal 1,0 m über Straßeniveau zu begrenzen.

2.3 Pkw-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
 Pkw-Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wege-decken, weitaugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.4.1 Gehwege, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserundurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitaugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen.

2.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück eine Zisterne mit mindestens 3 m³ Regenwasservolumen und weiteren 5 m³ Nutzvolumen vorzusehen. An die Zisterne ist die Regenwasser aller Dachflächen anzuschließen. Der Drosselabfluss darf einen Wert von 0,1 l/s nicht überschreiten. An die Zisternen kann auch sonstiges Oberflächenwasser angeschlossen und verwendet werden. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung verwiesen.

2.4.3 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind mindestens fünf Einzelpflanzen der Artenliste 2 (Ziffer 1.9) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Plantagen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.4.4 Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbäum der Artenliste 1 (Ziffer 1.9) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.4.5 Zum Erhalt festgesetzter Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichzeitige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

1.9 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200	Saltz div. spec.	- Weide
Acer campestre	- Felsenbirne	- Zwergweide
Acer platanoides	- Hasel	- Schleiblanke
Acer pseudoplatanus	- Heckenleiche	- Spierlilie
Alnus pendula	- Hainbuche	- Obstbläule (H., v., B. 10)
Carpinus betulus	- Rotbuche	- Quirle
Fagus sylvatica	- Gemeine Esche	- Kulturbirne
Fraxinus excelsior	- Vogelkirsche	- Apfel
Prunus avium	- Pyrus pyramidalis	- Birne

Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v., 100-150

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	- Wildrose
Corylus avellana	- Hasel	- Hundrose
Lonicera xylosteum	- Heckenleiche	- Schwarze Holunder
Malus sylvestris	- Wildapfel	- Schlewe
Ulmus div. spec.	- Speierlilie	- Schwarzer Stachelbeere

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v., 100-150

Ameiener div. spec.	- Felsenbirne	- Magnolie
Buddleia div. spec.	- Sommerflieder	- Malva div. spec.
Bauha serotensis	- Buchsbaum	- Zierpflanz
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	- Mispel
Cornus florida	- Blumehartriegel	- Faltscher Jasmin
Cornus mas	- Kornelkirsche	- Prunus div. spec.
Deutzia div. spec.	- Blumehartriegel	- Kirsche, Pfauema
Forsythia x intermedia	- Forsythie	- Rosa div. spec.
Hamelis mollis	- Zaubernuss	- Weißer Holunder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	- Weigelia

Auf die Grenzabstände für Plantagen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3.1 Flächen für Aufstufungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB zur Herstellung des Straßkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Abgräner auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

3.2 Sofern mit den Erschließungsmaßnahmen im Zeitraum zwischen 1. April und 31. August eines Jahres begonnen wird, ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsräum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in zweiwöchigem Abstand ab Ende März regelmäßig umzubrechen oder zu beackern, damit sich keine für geschützte Vogelarten (Feldlerchen) geeigneten Bruchbedingungen einstellen können.

3.2.1 Zur Vermeidung der Störwirkungen sollten bei der Beleuchtung des Plangebietes LED-Lampen oder Naturlamp-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektrum und geschlossenen Gehäuse verwendet werden (Schutz von Nachflattern und Fledermäusen).

3.2.2 Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist für die Felder die Durchdringung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese umfassen zum einen die Herstellung eines zusammenhängenden Bruchstreifens als Blühfläche mit einer Maßnahmenfläche von insgesamt 2.500 m² auf geeigneten landwirtschaftlich genutzten Flächen im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsbereich, innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine Aussaat mit einer geeigneten Blühmischung vorzunehmen (Aussaat im Frühjahr, jährlich ist eine Neuaussaat rechtzeitig vor Brutbeginn vorzunehmen. Düngung und der Einsatz von Herbiziden sind unzulässig. Darüber hinaus sind in räumlicher Zusammenhang zum Eingriffsbereich insgesamt fünf zusätzliche Leichteraster zur Schaffung von Brutmöglichkeiten für die Feldlerche bereitzustellen. Hierfür sind in der Mitte der Ackerflächen jeweils 15-25 m² grobe Bereiche durch kurzzeitiges Anheben der Strohhaufen alljährlich von der Aussaat auszunehmen. Alle übrigen Bereiche sind weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind funktionsfähig bereitzustellen, sobald mit der Erschließung im Plangebiet begonnen wird und werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

3.2.3 Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist für den Gartenortswald die Durchdringung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierzu sind innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 13 "Am Rotenberg" von 2014 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Entensivgrünland“ zwei geeignete Nistkästen und innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 297 "Am Lahnberg" von 2006 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung C bei darüber hinaus eine Ergänzung des Streubestandes mit sechs hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen vorzunehmen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, Austüte sind zu ersetzen. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

3.2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 30 % der rechnerischen Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen der Artenliste 1-3 (Ziffer 1.9) zu bepflanzen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden. Es gilt: Ein Strauch je 10 m².

3.2.5 Zum Erhalt festgesetzter Laubbäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Verlust sind gleichzeitige Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

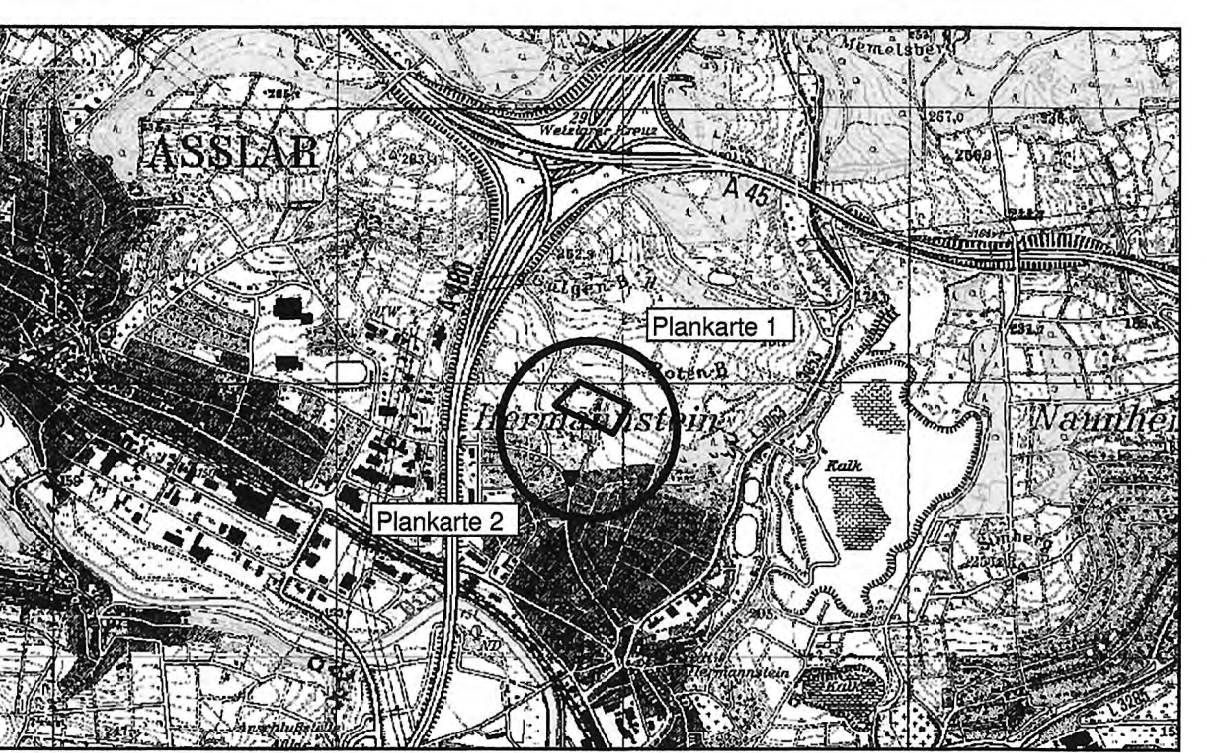
STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN Nr. 19

'Am Rotenberg II'

ST Hermannstein

M 1:1.000



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGS-EINLEITUNGSVERFAHREN STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG AM 14.11.2016	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN VOM 14.11.2016 BIS ENDSCHLIESSLICH 16.12.2016
BEGRIFFLICHE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	DURCHFÜHRUNG DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT VOM 14.11.2016 BIS ENDSCHLIESSLICH 18.02.2016	ENTWURFSBESCHLUSS GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG AM 20.06.2017
BEGRIFFLICHE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT VOM 14.11.2016 BIS ENDSCHLIESSLICH 14.01.2017	SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG AM 14. JUNI 2018
AUFSTELLUNGSVERMERK ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DAS GEGEN DEN RECHTSSCHRÄNKTE VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.	RECHTSKRÄFTIG DIE BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 1. NOV. 2020