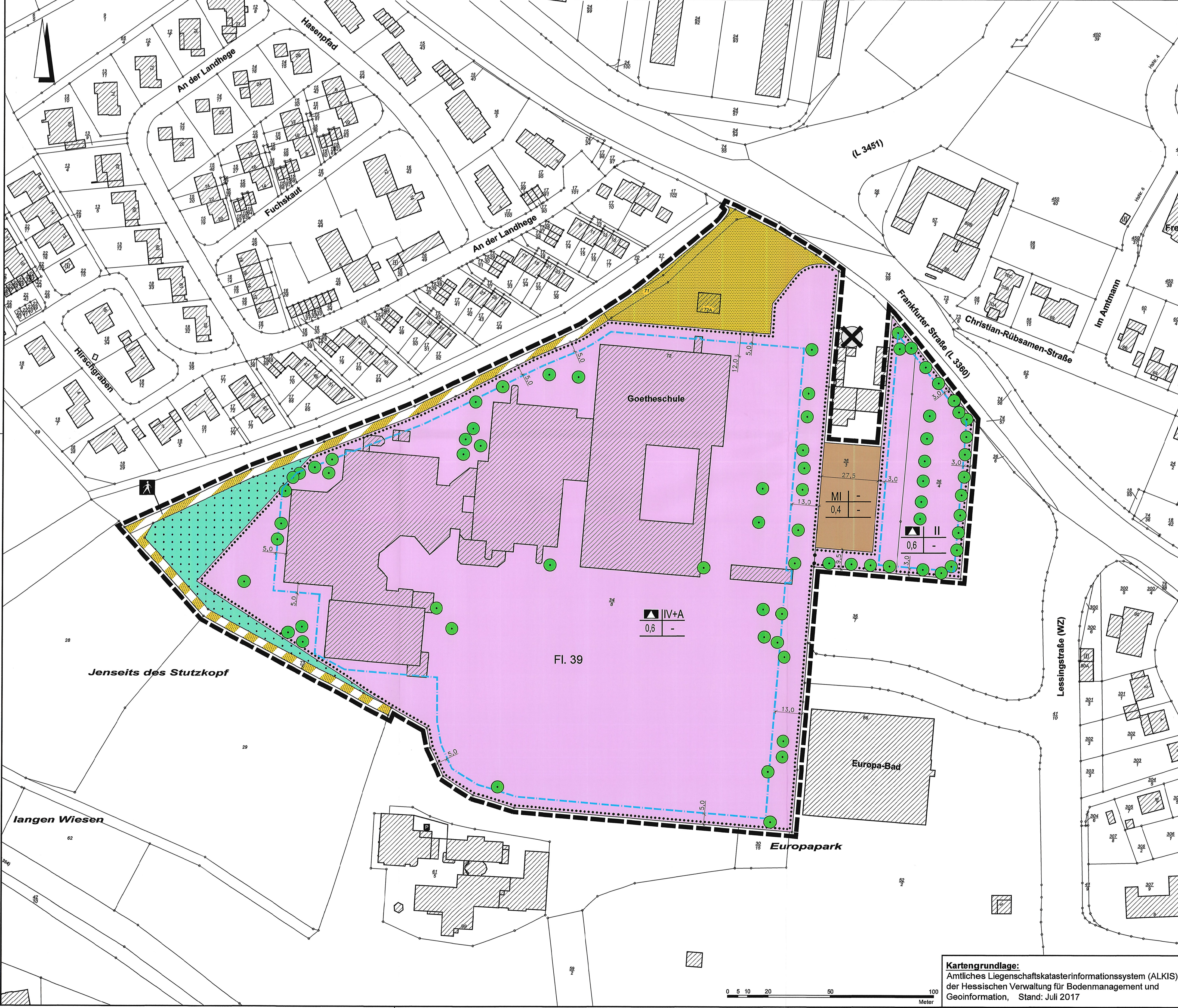
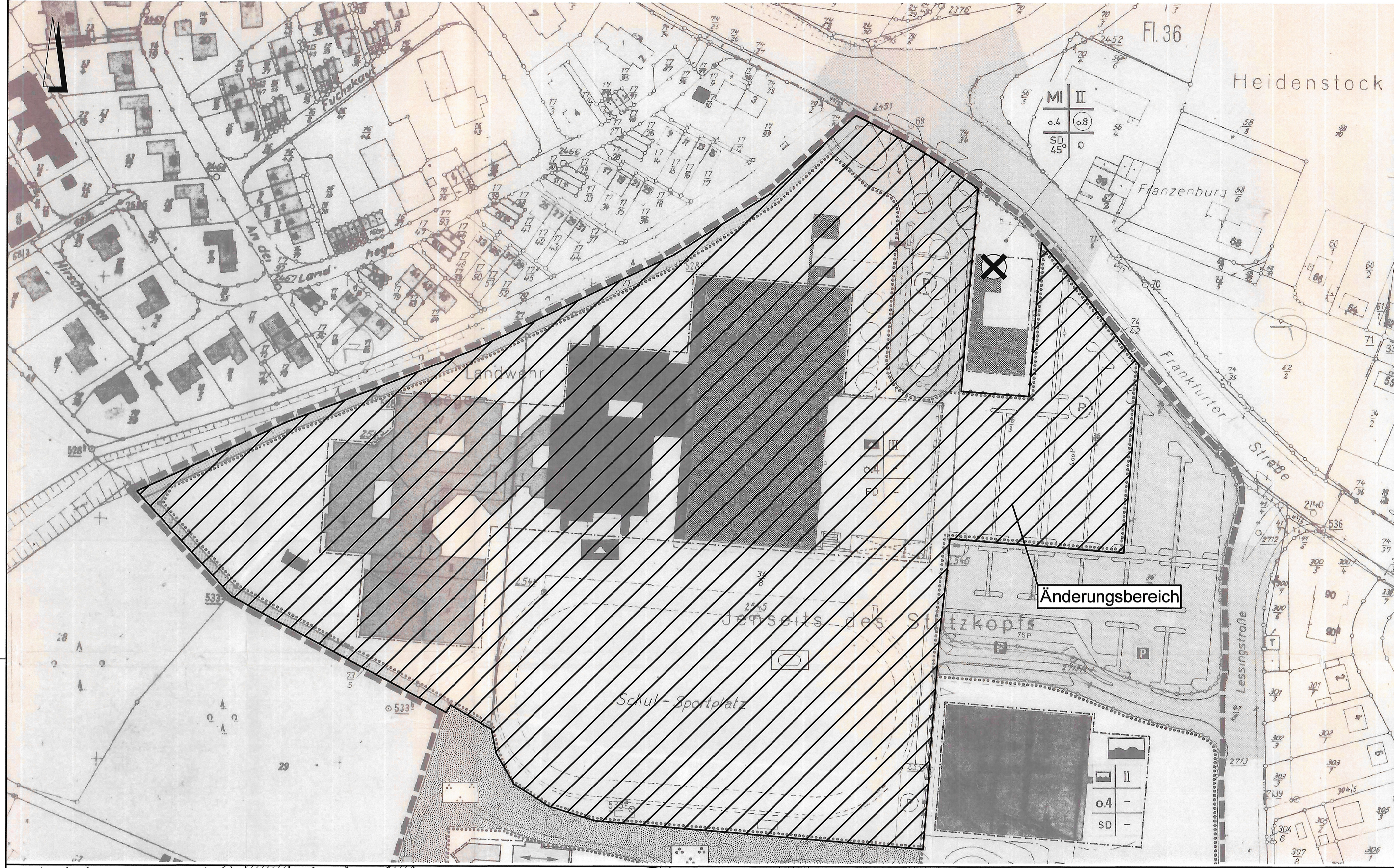


Hinweis:
 Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 223 "Schulzentrum, Hallenbad Europa, Frankfurter Straße, Europapark", rechtskräftig seit 1990, teilweise geändert.



Zeichenerklärung der ALK-Daten:

- Grundstücksgrenze
- Flur
- Flurflächennummer
- Fl. 36
- Fl. 39

Planzeichenerklärung:

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Mi
- Mischgebiete
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- Zahl der Vollgeschosse (max. 4 Vollgeschosse und zusätzlich Dachaufbauten)
- IV+A
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Fußgängerbereich und Feuerwehrzufahrt
- Flächen für Wald
- Erhaltung von Bäumen, s. textliche Festsetzungen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung (nachrichtlich).

Hinweis (nachrichtlich):

Außerhalb und direkt angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Altstandort, siehe Planzeichnung:
 Frankfurter Straße 76 (Schlüsselnummer 532.023.090-001.246, Altstandort: Chemikalien Großhandel, Status: „Adresse/Lage überprüft/validiert“)
 Bei künftigen Baumaßnahmen wird empfohlen, die Mitarbeiter der ausführenden Firmen bei Beginn der Arbeiten durch einen fachkundigen Gutachter (Altlasten) auf organoleptische Auffälligkeiten unterweisen zu lassen. Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen. Die Bewertung durch die Behörde erfolgt gemäß der neuen Nutzung der Fläche.

Textliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind diesem Nutzungszweck dienende Gebäude und Nutzungen, Nebenanlagen und sonstige Nutzungsfächen, daher auch Hausmeisterwohnung, Straßen und Stellplätze sowie Parkdecks, zulässig.
 - 1.2 Bei Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die unbefestigten Flächen von Sportplätzen, daher z.B. die Rasenflächen, als unbefestigte Flächen zu berücksichtigen.
- Die Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
 - Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sind nicht zulässig. Die Fahrstraßen dürfen wasserundurchlässig hergestellt werden.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die im Bebauungsplan zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen gefällt werden, wenn sie Baumaßnahmen behindern. In diesem Falle ist mindestens eine Ersatzpflanzung mit einem standortgerechten heimischen Laubbaum innerhalb des Geltungsbereiches vorzunehmen.
 - Bei Abgängigkeit der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind diese durch standortgerechte heimische Laubgehölze zu ersetzen.
 - Standortgerechte heimische Laubgehölze sind z. B.:

Bäume:	
Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche *	Carpinus betulus
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Liguster *	Ligustrum vulgare
Kornelrösche	Cornus mas
Speierling	Sorbus domestica

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball *	Viburnum lantana
Pflaumenblüten *	Eucyonus europaea

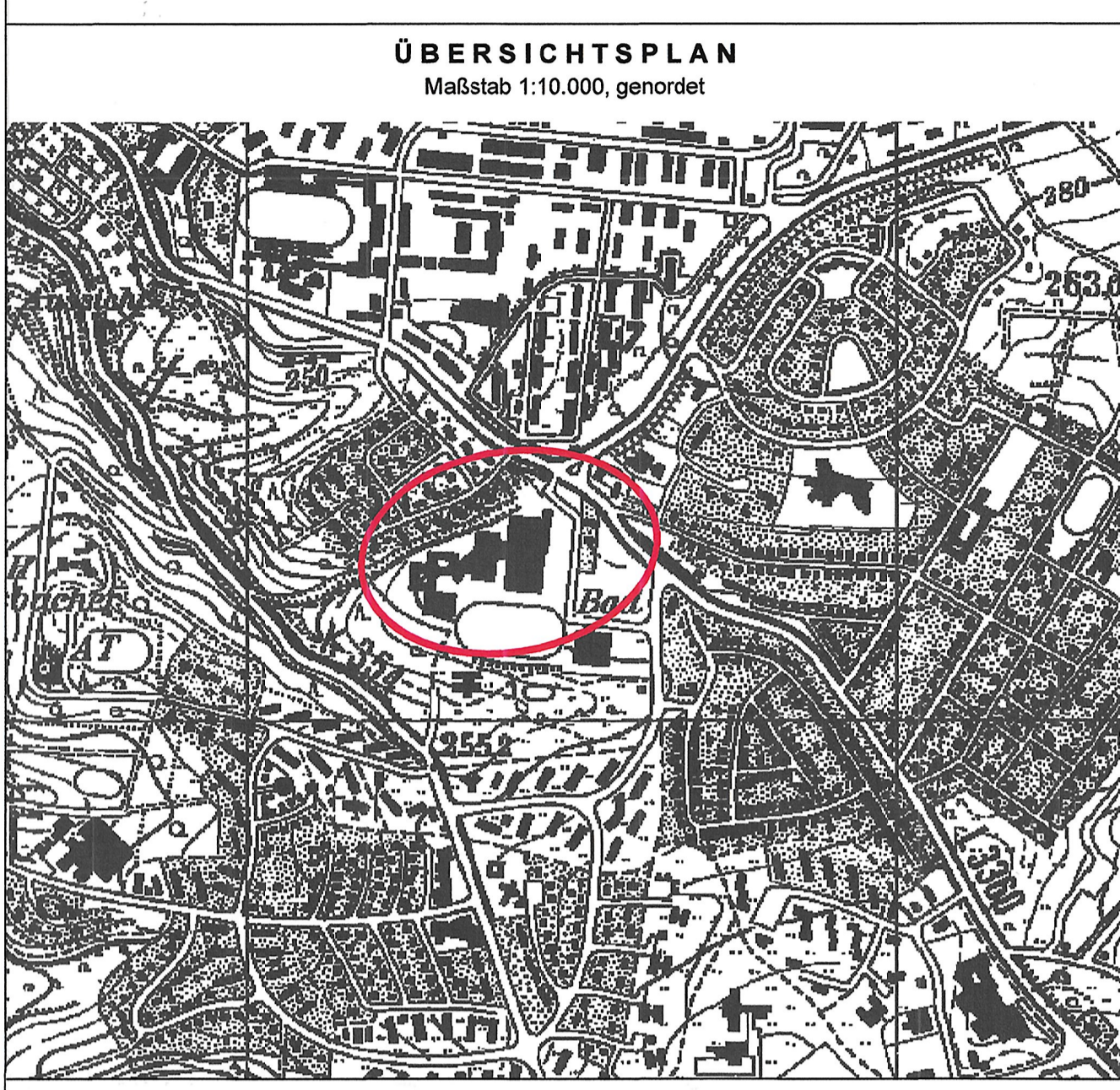
- (* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)
- Gestaltungssatzung nach § 91 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
 - Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleisten.
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - 5.1. Die Grundstücke des Geltungsbereiches liegen teilweise im Schutzabstand zum Wald.
 - 5.2. Der Geltungsbereich liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn von Abbruch- und Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) bis in einer Tiefe von 5 m, gerechnet ab Geländeoberkante, vorzunehmen. Flächen, die nicht sonderfähig sind, zum Beispiel wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien sind weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor in den Boden eingreifenden Bauarbeiten erforderlich. In diesem Falle ist eine Absicherung des eventuell vorgesehenen Baugrunderbaus durch Sondierbohrungen vorzunehmen. Wenn eine sonderfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind EDV-gestützt festzuhalten und an den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu übermitteln.
- 5.3 Außerhalb und direkt angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Altstandort, siehe Planzeichnung:
 Frankfurter Straße 76 (Schlüsselnummer 532.023.090-001.246, Altstandort: Chemikalien Großhandel, Status: „Adresse/Lage überprüft/validiert“)
 Bei künftigen Baumaßnahmen wird empfohlen, die Mitarbeiter der ausführenden Firmen bei Beginn der Arbeiten durch einen fachkundigen Gutachter (Altlasten) auf organoleptische Auffälligkeiten unterweisen zu lassen. Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen, Ausschachtungen oder ähnlichen Eingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen. Die Bewertung durch die Behörde erfolgt gemäß der neuen Nutzung der Fläche.

- 5.4 Die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar ist zu beachten.
- 5.5 Gemäß § 126 BauGB – Pflichten des Eigentümers – hat der Eigentümer eines Grundstückes Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und der Zubehöre auf seinem Grundstück unter vorheriger Benachrichtigung zu dulden.
- 5.6 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- 6. **Artenschutz-Maßnahmen**
 Der Rückbau der Gebäude und die Fällung von Bäumen darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Vor geplanten Rückbauarbeiten bzw. vor geplanter Fällung von Bäumen muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob geschützte Tierarten betroffen sind. Wenn geschützte Tierarten nachgewiesen werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

STADT WETZLAR

Bebauungsplan Nr. 223
 in Wetzlar
"Schulzentrum, Hallenbad Europa, Frankfurter Straße, Europapark"
 (Teil-Änderung)
1. Änderung
 - Satzung -

Stand: 28.08.2019 M 1:10.000



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB):
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834).

Baumutzungsverordnung (BauMUV):
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV):
 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Hessische Bauordnung (HBO):
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

VERFAHRENSVERMERKE

EINLEITUNGS- UND ENTWURFSBESCHLUSS
 GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
 AM 11.09.2019

BEKANNTMACHUNG
 DES ERLEUTERUNGS- UND ENTWURFSBESCHLUSSES
 AM 09.04.2019

SATZUNGSBESCHLUSS
 GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
 AM 28.08.2019

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) WIRBCE IN DER ZEIT
 VOM 17.04.2019 BIS EINSCHLIESSLICH 17.05.2019 DURCHGEFÜHRT

AUSFERTIGUNGSVERMERK
 ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSSE DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN ENGEHALTEN WURDEN SIND.

RECHTSKRÄFTIG
 SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
 AM 02. NOV. 2019

BEARBEITET / GEZEICHNET:
 DR. VIERTELHAUBEN
 BÜRGERMEISTER

MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
 i.v. Acker
 AMTSLEITUNG

Planstand: Satzung
 Bearbeitelt:

INGENIEURBÜRO ZILLINGER
 Weinmeyer Str. 1
 35398 Gießen
 Fon (0641) 95212-0
 Fax (0641) 95212-34
 info@buero-zillinger.de
 www.buero-zillinger.de