

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 (5) und (9) BauVO nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die zulässigen Emissionswerte sind nach Ziffer 2.4 der TA Luft in der Fassung vom 23.09.1986 abzulesen. Im Gewerbegebiet sind entlang der Forsthausstraße zusätzlich zum Schutz gegen Lärmwirkungen auf das angrenzende Krankenhaus Vorkehrungen zu treffen, welche sicherstellen, daß die für Krankenhäuser zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm Abs. 2.31 Punkt f) nicht überschritten werden. Vorkehrungen sind:

- die Verwendung schalldämmender Baustoffe an den Gebäuden, schalldämmende Auskleidung von Wänden und Decken in lärmintensiven Maschinen- aufstellungsräumen.
- die Grundgestaltung (dem Krankenhaus abgewandte Lage lärmintensiver Arbeitsräume).
- die technischen Maßnahmen zur Lärmminderung an den Gebäudeöffnungen (Vormalschließen Schallbrücken durch Einfachfenster und Türöffnungen in Richtung des Krankenhauses).

Im Gewerbegebiet hat die Stellung der zu errichtenden Gebäude so zu erfolgen, daß sie, soweit es die Topographie zuläßt, in Abwärtsrichtung der nachrichtlichen Kulturlinie (Nordost) zum Stehen kommen. Im Gewerbegebiet sind Lebensmittelmärkte nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 i.V.m. § 8 BauVO). In GE und GE ist die Einrichtung von Verkaufsstellen für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Für die Herrichtung privater Stellplätze ist die Oberflächenart so zu wählen, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist (§ 9 (1) 14 BauGB). Alle sonstigen, nicht überbauten Flächen sind so anzulegen, daß eine weitestgehende Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgen kann.

Die Höhenstellung der baulichen Anlagen hat sich an dem natürlichen Geländeverlauf und dem öffentlichen Versorgungsnetz zu orientieren. Sie hat so zu erfolgen, daß sich das Einzelbauwerk harmonisch in die Landschaft einfügt. Die max. Gebäudehöhe (Traufe) wird bei dreigeschossiger Bauweise auf 10,00 m und bei zweigeschossiger Bauweise auf 8,00 m festgelegt (§ 9 (1) BauGB).

Die bei dem Ausbau von Straßen und Wegen entstehenden Höhenunterschiede (z. B. Böschungen) sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf der nicht überbauten Grundstücksfläche auszugleichen (§ 9 (1) 11 und 20 BauGB).

Für die im Plan und aufgrund anderer Festsetzungen geforderten Bepflanzungen sind landschaftsgebundene, standortgerechte Bäume und Sträucher gem. Pflanzliste und Pflanzschema zu verwenden (§ 9 (1) 25 a BauGB).

- Pflanzliste:**
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Sträucher | Schwarzdorn |
| Prunus spinosa | Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Hundsrose |
| Rosa canina | Mispel |
| Corylus avellana | Gemeine Liguster |
| Ligustrum vulgare | Pflaumenblücher |
| Euonymus europaeus | Holliger Schneeball |
| Viburnum lantana | Holunder |
| Sambucus nigra | |

- Bäume**
- | | |
|----------------------------------|---------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Capinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus axill | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeerbaum |
| Acunus lincoln | Eberesche |
| Quercus pedunculata | Stieleiche |
| Quercus pedroca | Traubeneiche |
| Hochstämmige Obstbäume aller Art | |

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 9 (6) BauGB u. Hinweise Gemäß § 126 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltvorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschli. Beleuchtungsanlagen, auf seinem Grundstück zu dulden. Eine Benachrichtigung findet vorher statt.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist besonders darauf zu achten, daß die gesetzlichen Bestimmungen zur Meldung archäologischer Funde eingehalten werden. Da das Plangebiet von zwei verlehnten Bergwerkstollen 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.

Die Wehrbereichsverwaltung weist auf mögliche Lärmbelastungen durch die Standortschienenanlage hin.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Einfriedigungen:
Als Einfriedigungen sind Hecken und hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis 1,80 m Höhe zulässig. Mit Kletter- u. Rankpflanzen begrünte geschlossene Mauern sind nur an öffentlichen Straßen zulässig. Andere Einfriedigungen sind möglich, wenn sichergestellt ist, daß das Orts- u. Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Freiflächengestaltung:
1/3 der nicht bebauten Flächen sind durch Grünanpflanzungen zu gestalten. Die Plätze für Müllbehälter bzw. Container sind gegen Einblicke von öffentlichen Straßen in geeigneter Weise abzuschirmen. Im übrigen ist die DIN 19-909 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Gebäudegestaltung:
Als Dachaufbauten sind lediglich techn. Aufbauten (Belüftungen, Klima- mit verschieb. Geschoben und für untergeordnete Anbauten zulässig. Eine Begrünung von Dächern und großflächigen Außenwänden mit entsprechenden Rank- u. Kletterpflanzen ist anzustreben.

Werbeanlagen:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen (ausgenommen gemeinsame Hinweischilder) nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. 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. Die Werbestandorte sind in sauberem und gutem Zustand zu halten. Unzulässig sind:

- Werbeanlagen innerhalb der Freihaltstreifen entlang der K 352 und Forsthausstraße
- Werbeanlagen außerhalb des Ortes der Leistung
- Großflächenerwerb mit einer zusammenhängenden Werbefläche von mehr als 3,00 m²
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegendem Licht
- Anschläge oder Plakatwerbung außerhalb der genehmigten Werbefläche
- Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe

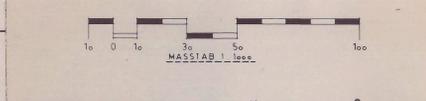
VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHIE- NIGT DASS DIE GRENZEN UND BEZEICH- NUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACH- WEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBER- EINSTIMMEN	EINLEITUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 24.8.1992
WETZLAR DEN 28.4.1990 [Signature]	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR [Signature]
BEKANNTMACHUNG DES EINLEITUNGS- BESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 01.02.1993	BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREIT- GELEGT VOM 19 BIS 19 2) ÖFFENTLICHE INFORMATION - BÜRGERVER- SAMMLUNG - AM 19 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR [Signature]	DER BÜRGERMEISTER [Signature]
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 24.08.1992	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLE- GUNG IM ENTWURF IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 01.02.1993 OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER ZEIT VOM 02.02.1993 BIS 03.03.1993 EINSCHLIESSL.
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR [Signature]	DER BÜRGERMEISTER [Signature]
2 OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 19 BIS EINSCHLIESSL 19 DURCHGEFÜHRT WETZLAR DEN 19	GENEHMIGUNGSVERMERK
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR [Signature]	DER BÜRGERMEISTER [Signature]
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 01.07.1993	
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR [Signature]	
RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 04.04.1994	
BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR IM 1992 BIS 1993 PABST/JHA	

STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN NR 240 d

FÜR DAS GEBIET: HÖRNSHEIMER ECKE
1. ÄNDERUNG



FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9(1) BauGB bzw. GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JUNI 1961

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) 1) BauGB §§ 19, 20, 21 BauNVO

GE	GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)	GRZ	GRÜNFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
	mit Einschränkung	GFZ	BEGRÜNDUNGSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

NUTZUNGSSCHAUBLONE

1	2	1) ART DER NUTZUNG	II	ZAHLE DER VOLLWUCHSHÖHE (HÖHENT- GRENZE)
3	4	2) ZAHLE DER VOLLWUCHSHÖHE		
5	6	3) GRÜN- UND BEGRÜNDUNGSFLÄCHENZAHL		
		4) DACHFORM		
		5) DACHNEIGUNG		

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

- BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)
- 0 OFFENE BAUWEISE (§ 22 (2) BauNVO)
- 9 GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 (3) BauNVO)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 (1) 1) BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9(1) 2) BauGB

- UMFORMSTATION
- KANAL (1. 2. KV KABEL, 1. KV KABEL, SIGNALKABEL) MIT SCHUTZSTREIFEN (§ 9 (1) 13, 21 BauGB)

- ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN NUR EINHEIMISCHE LAUBBÄUME ZULÄSSIG (§ 9 (1) 25 b)
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9(1) 25 a BauGB) PRIVAT
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9(1) 25 a BauGB) ÖFFENTLICH
- ZU ERHALTENDER BAUM- UND STRÄUCHERBESTAND (§ 9 (1) 25 b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGS (§ 14 (1) 6) BauNVO
- BESTEHENDE BALKÖRPER
- EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

DACHFORMEN

- SD SATTELDÄCHER
- PDV PULTDÄCHER, VERSETZT

ABGRENZUNG DER 1. ÄNDERUNG

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Vorsetzung von Rechtsvorschriften wird mit Ausnahme des § 11 Abs. 3 BauGB umrandeten Teils nicht geltend gemacht. Verfügung vom 27. SEP. 1993. Az: 34-61 d 04/01-1. Verwaltungspräsidium Gießen. Im Auftrag [Signature]

