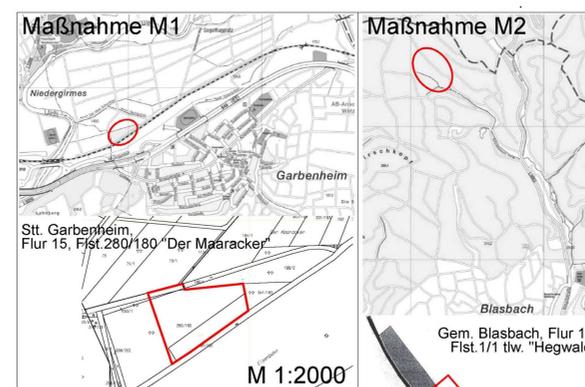




Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Wetzlar



Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 16 BauNVO) Gewerbegebiet (gemäß § 9 BauNVO)

1.1.1 In dem Gewerbegebiet wird folgende Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO eingeschrieben: Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ist nur für die Selbstvermarktung...

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff.1 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) Von der festgesetzten maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK 14m) können für einzelne Gebäude Ausnahmen zugelassen werden...

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen sowie die zu der Grundstückserschließung erforderlichen Verkehrsflächen grundsätzlich zulässig (§ 23 (5) BauNVO)...

1.4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minimierung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9(1) 24 BauGB)

1.4.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel/Emissionskontingente Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (8 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.

Table with 3 columns: Teilflächen, Emissionskontingente (L_{eq,tags}, L_{eq,nachts}). Rows 1-6 with values for L_{eq,tags} and L_{eq,nachts}.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

1.4.2 Passiver Schallschutz von Büroräumen im Gewerbegebiet Für Gebäude mit Büroräumlichkeiten ist im Gebiet von 18 m Breite nördlich der Baugrenze entlang der Landesstraße ein resurrendentes, bewertetes Schallschirmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 von R_{w,ext} = 40 dB zu sicherzustellen.

1.4.3 Aktiver Schallschutz der Wohnbebauung südlich des Kreisverkehrs Innerhalb der festgesetzten Fläche gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB südlich des Kreisverkehrsplatzes ist ein Lärmschutzwall von 4,4 m Höhe zu errichten.

Grünordnung

1.5 Erhaltung von Gehölzbeständen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB) Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Dies umfasst den Schutz gegenüber Bauarbeiten durch entsprechende Maßnahmen (DIN 19 820) sowie eine fachgerechte und dauerhafte Erhaltungspflege...

1.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind gemäß Plan Bäume und Sträucher zu pflanzen.

1.7 Entwicklung eines Krautsaumes (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB) Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist als Krautsaum zu entwickeln. Soweit erforderlich, ist eine Kräutersaatung durchzuführen...

1.8 Entwicklung der Fläche für die Regenrückhaltung (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB) Die Errichtung von Versickerungs- bzw. Speicheranlagen für Oberflächenwasser ist vorzuziehen.

1.9 Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Die Fläche für die Regenrückhaltung sowie die Fläche zur Entwicklung eines Krautsaumes einschließlich der jeweiligen Maßnahmen werden der Baufächern zugeordnet.

1.10 Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Wetzlar mit Zuordnung der Biotopwertpunkte

Die Maßnahmen und Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Wetzlar

1. Rekultivierung einer ehemaligen Kleingartenanlage im der Stadt Wetzlar, Stadtteil Garbenheim, Flur 15, Flurstück Nr. 280/180

2. Entnahme eines Fichtenbestandes aus der Bauhaube des "Schneckelesbachs", Gemarkung Blasbach, Flur 12, Flurstück Nr. 1/1

3. Wäldchenschnitt 589 B, Lagebezeichnung "Hegwald" und Entwicklung standortgerechter Laubwaldgesellschaften (Maßnahme M2)

werden den Verkehrsfächern zugeordnet.

Pflanzenlisten

- Acer campestris - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer rubrum - Art und in Sorten - Rotahorn
Alnus cordata - Italienische Erle
Alnus incana - Europäische Erle
Carpinus betulus - Art und in Sorten - Hainbuche
Carya avellana - Spitzelnussbaum
Corylus avellana - Haselnuß
Corylus colurna - Baumhasel
Fraxinus excelsior - Art und in Sorten - Eiche
Fraxinus ornus - Art und in Sorten - Blumenesche
Ginkgo biloba - Fächerbaum
Gleditsia triacanthos - Art und in Sorten - Falscher Christdorn
Liquidambar styraciflua - Art und in Sorten - Amberbaum
Liriodendron tulipifera - Tulipenbaum
Malva spec. - Ceraspfe
Platanus acerifolia - Platane
Populus alba - Weidenpappel
Populus nigra - Schwarzpappel
Populus nigra - Schwarzpappel
Prunus avium - Pflaume
Prunus domestica - Feige
Prunus mahaleb - Steinweichel
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundrose
Rosa damascena - Heckenrose
Rosa rugosa - Rosenhecke
Rosa xanthina - China-Rose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Salix aurita - Weidenweide
Salix viminalis - Vogerl Weiden
Viburnum opulus - Kriecher Weiden
Viburnum xanthoxanthum - Kriecher Weiden

Pflanzenliste II

- Acer campestris - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Buche
Prunus avium - Pflaume
Prunus domestica - Feige
Prunus mahaleb - Steinweichel
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Steinweichel

Pflanzenliste III

- Acer campestris - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus sanguinea - Hartweige
Cornus alba - Korneiche
Corylus avellana - Haselnuß
Corylus heterophylla - Pfeifenhainbuche
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Aalergelbeber
Lonicera periclymenum - Gelbbart
Rhamnus frangula - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundrose
Rosa damascena - Heckenrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Salix aurita - Weidenweide
Salix viminalis - Vogerl Weiden
Viburnum opulus - Kriecher Weiden
Viburnum xanthoxanthum - Kriecher Weiden

Pflanzenliste IV

- Clematis vitalba - Waldrebe
Clematis flammula - Waldrebe
Humulus lupulus - Hopfen
Lonicera xylosteum - Aalergelbeber
Lonicera periclymenum - Gelbbart
Rhamnus frangula - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundrose
Rosa damascena - Heckenrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Salix aurita - Weidenweide
Salix viminalis - Vogerl Weiden
Viburnum opulus - Kriecher Weiden
Viburnum xanthoxanthum - Kriecher Weiden

Hinweise

4.1 Funkmessstelle der Bundesnetzagentur Auf dem Flurstück 6/2 befinden sich eine Funkmessstelle und ein Peiler sowie eine Messstation des Funkmess- und Beobachtungsnetzes der Bundesnetzagentur. Die Antenne ist auf einem 25 m hohen Mast angebracht. Die Schutzabstände für Funkmessstandorte sind zu beachten.

4.2 Sicherung von Bodendenkmälern gem. § 20 HDSchG Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder dem Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

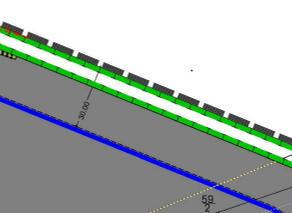
4.3 Kampfmittel! Es gibt keinen begründeten Verdacht für eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes. Sollten jedoch entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Plangebiet im Zuge von Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumung unverzüglich zu verständigen.

4.4 Bergbau Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von 2 erloschener Bergwerksfeldern. In einem der Felder, welches den Süden des Geltungsbereiches überdeckt, wurden Untersuchungsarbeiten in 2 Schächter durchgeführt. Die örtliche Lage dieser Schächte ist der zuständigen Behörde nicht bekannt. Bei einer Bauaktivität im Süden des Plangebietes ist daher auf Spuren alten Bergbaus zu achten, gegebenenfalls sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

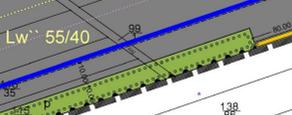
VERFAHRENSVERMERKE

Table with 2 columns: PLANUNTERLAGEN, AUSSTELLUNGSBEZUGS- / EINLEITUNGSBEZUGS- DURCH DIE STADTVERORDNETE VERSAMMLUNG. Rows include: DIGITALE LEBENSQUALITÄTSKARTE, BEKANNTMACHUNG DES AUSLEITUNGSBEZUGS- / EINLEITUNGSBEZUGS- BEWERTUNGS, ENTWURFSBEZUGS- DURCH DIE STADTVERORDNETE VERSAMMLUNG, SATZUNGSBEZUGS- DURCH DIE STADTVERORDNETE VERSAMMLUNG, SONSTIGE VERMERKE.

Lage der Ersatzaufforstungsflächen



Gem. Wetzlar, Flur 37, Flst. 62/8



Gem. Münchholzhausen, Flur 16, Flst. 80 tw.



Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch -BauGB- i.d.F. v. 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) v. 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359) und das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316)
- Hessische Bauordnung -HBO- i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl. I. S. 274)
- Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. S. 127)
- Planzeichenverordnung -PlanzV- vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)
- Denkmalschutzgesetz i.d.F. v. 05.09.1986 (GVBl. I. S. 270)

Legende

- Katasteramtliche Darstellungen
FL 30 Flurnummer
Polygonpunkt
Flurstücksnummer
Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
Gebäude Bestand
Zeichnerische Festsetzungen
Sonstige Planzeichen (gem. PlanV 1990)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
7. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8. Sonstige Planzeichen
9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Textfestsetzung Ziff. 1.4.3)
10. Flächenbezogene Schalleistungspegel/Emissionskontingente (Textfestsetzung Ziff. 1.4.1)
11. Ersatzaufforstungsflächen
12. Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Wetzlar
13. Fläche innerhalb LSG Taunus Dieser Teil des Geltungsbereiches ist von der Fassung des Satzungsbeschlusses ausgenommen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind, soweit sie festgesetzt werden, in einer Nutzungsschablone dargestellt.

Table with 2 columns: Art der baul. Nutzung, Baumassenzahl, GRZ, BMZ, OK max. 14m. Rows include: GE, GRZ 0,5, BMZ 5,0, OK max. 14m.

Table with 2 columns: VG, p, Verkehrs- / Straßenbegleitgrün private Grünfläche, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklung eines Krautsaumes (Textfestsetzung Ziff. 1.7), Entwicklung einer Fläche für Regenrückhaltung (Textfestsetzung Ziff. 1.8), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Textfestsetzung Ziff. 1.5), Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Textfestsetzung Ziff. 1.5).

Table with 2 columns: VG, p, Verkehrs- / Straßenbegleitgrün private Grünfläche, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklung eines Krautsaumes (Textfestsetzung Ziff. 1.7), Entwicklung einer Fläche für Regenrückhaltung (Textfestsetzung Ziff. 1.8), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Textfestsetzung Ziff. 1.5), Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Textfestsetzung Ziff. 1.5).

Table with 2 columns: VG, p, Verkehrs- / Straßenbegleitgrün private Grünfläche, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklung eines Krautsaumes (Textfestsetzung Ziff. 1.7), Entwicklung einer Fläche für Regenrückhaltung (Textfestsetzung Ziff. 1.8), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Textfestsetzung Ziff. 1.5), Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Textfestsetzung Ziff. 1.5).

Table with 2 columns: VG, p, Verkehrs- / Straßenbegleitgrün private Grünfläche, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklung eines Krautsaumes (Textfestsetzung Ziff. 1.7), Entwicklung einer Fläche für Regenrückhaltung (Textfestsetzung Ziff. 1.8), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Textfestsetzung Ziff. 1.5), Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Textfestsetzung Ziff. 1.5).

Table with 2 columns: VG, p, Verkehrs- / Straßenbegleitgrün private Grünfläche, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklung eines Krautsaumes (Textfestsetzung Ziff. 1.7), Entwicklung einer Fläche für Regenrückhaltung (Textfestsetzung Ziff. 1.8), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Textfestsetzung Ziff. 1.5), Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Textfestsetzung Ziff. 1.5).

Table with 2 columns: VG, p, Verkehrs- / Straßenbegleitgrün private Grünfläche, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklung eines Krautsaumes (Textfestsetzung Ziff. 1.7), Entwicklung einer Fläche für Regenrückhaltung (Textfestsetzung Ziff. 1.8), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Textfestsetzung Ziff. 1.5), Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Textfestsetzung Ziff. 1.5).

Table with 2 columns: VG, p, Verkehrs- / Straßenbegleitgrün private Grünfläche, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklung eines Krautsaumes (Textfestsetzung Ziff. 1.7), Entwicklung einer Fläche für Regenrückhaltung (Textfestsetzung Ziff. 1.8), Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Textfestsetzung Ziff. 1.5), Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Textfestsetzung Ziff. 1.5).

STADT WETZLAR

11.2007