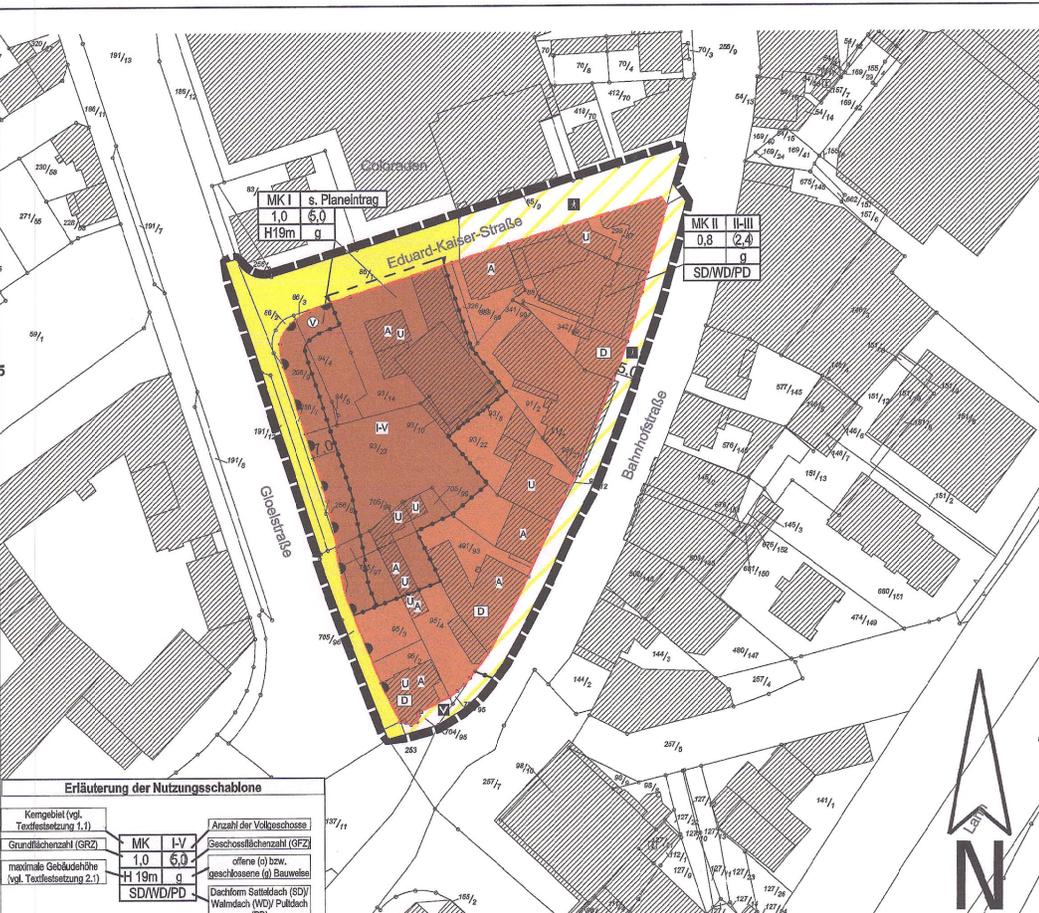


Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
MK Kerngebiet	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
Öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	
Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
1,0 Grundflächenzahl als Höchstgrenze (GRZ)	§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 10 BauGB
5,0 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze (GFZ)	§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 10 BauGB
I-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 10 BauGB
V Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 10 BauGB
H=19m Gebäudehöhe als Höchstgrenze	§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 10 BauGB
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB
g geschlossene Bauweise	§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 10 BauGB
o offene Bauweise	§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 10 BauGB
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr.4 und 11 BauGB
Eintrittsbereich	§ 9 (1) Nr.4 und 11 BauGB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) Nr.4 und 11 BauGB
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baul. Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
A Altstandort/Abtlagerung	
D Denkmal	
U Gebäude mit geotechnischem Untersuchungsbedarf (Bausystem nach Antriebsbereich, Fundament, Ingenieurbauwerk, 1. Anker)	
SD/W/DP Dachform (SD) Walddach (W) Pultdach (P)	
Kataster / Bemaßung	
Flurstücknummer	
Flurstückgrenze	
Gebäude Bestand	
Bemaßung	

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGS- / EINLEITUNGSBESCHLUSS
GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG
AM 28.09.2016
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SEMMLER BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG
GEM. § 2 (1) BAUGB DES AUFSTELLUNGS- / EINLEITUNGSBESCHLUSSES UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
AM 11.11.2016
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SEMMLER BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 13/13a BAUGB IN DER ZEIT
VOM 23.12.2016 BIS EINSCHLIESSLICH 23.12.2016 DURCHFÜHRT
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SEMMLER BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS
GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG
AM 16.03.2017
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SEMMLER BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNGSVERMERK
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WURDEN SIND.
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
WETZLAR, DEN 22.05.2017
SEMMLER BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM 23.03.2017

BEARBEITET / GEZEICHNET:
MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
AMTSLEITUNG

Textliche Festsetzungen

A Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.w.V. vom 08.09.2016 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.09.2013 (BGBl. I S. 1448) m.w.V. vom 20.03.2015 und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 88) werden festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)
Kerngebiet (MK)

1.1.1 Im MK I sind allgemein zulässig

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Im MK II sind allgemein zulässig

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

1.2 Im MK I sind ausnahmsweise zulässig

- Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss

1.3 Nicht zulässig im MK I und II sind gem. §1 Abs.5 und 6 BauNVO

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter und auf den Verkauf eines erotischen Warenangebots ausgerichtet sind

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16, 18, 20 BauNVO)
Gebäudehöhe

Im MK I wird eine maximale Gebäudehöhe von 19 m festgesetzt.
Als untere Bezugshöhe wird die Straßenebene in der Gebäudemitte festgesetzt.
Als Gebäudehöhe gilt die Firsthöhe. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern gilt die Oberkante Attika als Gebäudehöhe, im Falle einer massiven Brüstung gilt hier die Oberkante der Brüstung.

2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Dachaufbauten sowie Erbschließungsarme (Treppenhaus, Aufzug) überschritten werden.

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

3.1 Fußwege in Grünflächen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten und Garagenzufahrten sind entweder mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Schottrassen, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster) oder vollversiegelte zu befestigen, wenn das auf ihnen anfallende unversickernde Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zur Versickerung zugeführt wird.

3.2 Bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen.
Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsmaßnahmen sind zu führen.
Übermäßige Vererdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

3.3 Bei der Anlage von versickerungsfähigen Oberflächen ist die Eignung des Untergrundes in Bezug auf Schadstoffbelastungen und/oder Vorkommen anthropogen stark veränderter Böden zu beachten (vgl. auch C 2).

3.4 Gegebenenfalls ist ein Bodentausch vorzunehmen.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25 und b BauGB)

4.1 Die nicht überbauden und nicht versiegelten Grundstücksflächen in den Kerngebieten sind gärtnerisch anzulegen und mit Gehölzen gemäß den Auswahllisten zu bepflanzen.

Auswahlliste 1 (Bäume)

- Esche - Fraxinus excelsior
- Stieleiche - Quercus robur
- Winterlinde - Tilia cordata
- Feldahorn - Acer campestre
- Spitzahorn - Acer platanoides
- Bergahorn - Acer pseudoplatanus
- Kugelahorn - Acer globosum
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Vogelkirsche - Prunus avium
- Eberesche - Sorbus aucuparia
- Rotdorn - Crataegus laevigata
- Mehlbirne - Sorbus aria
- Baumhasel - Corylus colurna

Auswahlliste 2 (Sträucher)

- Weißdorn - Crataegus spec.
- Bkbluche - Fagus sylvatica purpurea
- Liguster - Ligustrum vulgare
- Hainbuche - Carpinus betulus
- Feldahorn - Acer campestre
- Hartrieel - Cornus sanguinea

4.2 Bei der Anlage von Planflächen ist die Eignung des Untergrundes in Bezug auf Schadstoffbelastungen und/oder Vorkommen anthropogen stark veränderter Böden zu beachten (vgl. auch C 2).
Gegebenenfalls ist ein Bodentausch vorzunehmen.

4.3 Dachbegrenzung
Dächer im MK I sind zu mind. 30% intensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten und Terrassen.
Der Anteil von 30% ist zu beziehen auf die jeweilige Dachfläche ohne Dachaufbauten und Terrassen.

5. Immissionschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Für die von den das Plangebiet umgebenden Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Verkehrsärmimmissionen von bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen in diesen Bereichen die Außenwände von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß (R_{w,ext}) von mindestens 45 dB(A) und in Büros von mindestens 40 dB(A) besitzen.
Bei dem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 75 dB(A) sind gemäß DIN 4109 Fenster der Schallschutzklasse 1 erforderlich.
Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können z.B. auch durch Vorbaufassaden oder durch nicht zu öffnende Fenster in Verbindung mit einer raumlüftlichen Anlage erreicht werden.

B Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen
Aufgrund § 21 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.01.2011, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2016 (GVBl. S. 467)

1. Abfall- und Wertstoffbehälter
1.1 Bei der Herrichtung von Standplätzen für Müllsammelbehälter ist auf eine ausreichende Bemessung auf dem jeweiligen Grundstücken unter Berücksichtigung der satzungsrechtlichen Bestimmungen zu achten. Es wird auf die Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Wetzlar – Abfall- und Gebührensatzung / AGS – vom 20. Mai 2003, Stand: 24.12.2013, verwiesen.

1.2 Abfall- und Wertstoffbehälter
1.2.1 Abfall- und Wertstoffbehälter außerhalb von Gebäuden sind baulich einzufassen oder mit einer Abpfanzung zu versehen.

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der eigenen Leistung zulässig.
Fremdwerbung ist unzulässig.

C Hinweise

1. Wasser
1.1 Grundwasser
Im gesamten Plangebiet muss mit hoch anstehenden Grundwasserspiegeln gerechnet werden, die hohen Schwankungen unterworfen sind.
Aus erforderliche Maßnahmen bei der Gründung geplanter Baumaßnahmen und die entsprechenden Auswirkungen sind zu beachten.

1.2 Niederschlags- und Oberflächenwässer

1.2.1 Es wird auf §95 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen:
„Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, versickert oder direkt oder über eine Kanalfestion ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

1.2.2 Die Versickerung der Niederschlagsabflüsse mit signifikanter Verschmutzung ist unzulässig. Lediglich unverschmutztes Niederschlagswasser unkritischer Herkunftsbereiche kann im Sinne des §55 Abs. 2 WHG auf dem Grundstück breitflächig versickert oder in die Lahn abgeleitet werden.
Sollte während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen werden, dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies unverzüglich beim Kreiswasseramt des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

1.2.3 Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-DWVK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Besondere Bedeutung ist der Tabelle 1 beizumessen, aus der Hinweise bezüglich des anzuwendenden Versickerungsverfahrens und der geeigneten Versickerungsanlagen zu entnehmen sind.

1.2.4 Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser aus Gründen des Grundwassererschützes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig ist.

1.2.5 Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass die Mächtigkeit des Sicherungsraumes, bezogen auf den höchsten mittleren Grundwasserstand (Abstand des Versickerungshorizontes vom höchstmöglichen Grundwasserspiegel), grundsätzlich mindestens 1,5 m betragen soll, um eine ausreichende Sickerrecte für die eingeleiteten Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

1.2.6 Im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen ist die Einhaltung dieses Abstandes und die Versickerung und Altstandorte

1.2.6.1 Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Altlagerung und mehrere Altstandorte.
Während im Bereich der Altlagerung mit belasteten Materialien gerechnet werden muss, sind auf den Altstandorten u.U. nutzungsabhängige Belastungen vorhanden.

Sollte im Bereich der Altstandorte bei Baumaßnahmen in den Boden eingegriffen werden, sind die bereits vorliegenden Informationen zu berücksichtigen.
Darüber hinaus sind ggf. weitere Recherchen und/oder umwelttechnische Untersuchungen durch einen sachverständigen Gutachter erforderlich. Die Ergebnisse sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.
Bodeneingreifende Maßnahmen im Bereich der Altlagerung sind durch einen sachverständigen Gutachter zu begleiten.

3. Arten- und Biotopschutz
Bei baulichen Änderungen im Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dies gilt insbesondere für die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Umwelplanung IBU, Staufenberg vom 09.03.2011 gekennzeichneten Teile des Plangebietes. Sie wurden aus der 1. Änderung übernommen und in dieser 4. Änderung gekennzeichnet. Zuständige Behörde ist die Untere Naturschutzbehörde Wetzlar.
Für den Bereich der Blockrandschließung an der Eduard-Kaiser-Straße / Gabelstraße wird auf die Artenschutzrechtliche Prüfung des Büro: Plan 01, Bieberthal-Fellinghausen vom 01.08.2016 verwiesen.
Bereich der Blockrandschließung Eduard-Kaiser-Straße / Gabelstraße

3.1 Baumschutz
Unvermeidbare und genehmigte Holzfällungen und -rodungen erfolgen nur zwischen 01.10. bis 30.02. des folgenden Jahres (Biotopschutz nach § 39 BNatSchG). Für Baumfällungen im rechtlich definierten Innenbereich ist eine Baumfällgenehmigung (Stammumfang in 1 m Höhe > 20 cm) beim Stadtbetriebsamt der Stadt Wetzlar zu beantragen. Die arten- und biotopschutzrechtlichen Belange sind von der Bauerschaft mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar abzustimmen (§§ 3 und 44 BNatSchG). Im rechtlich definierten Außenbereich (z.B. Lahn) ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.2 Baumfällungen
An Gehölzen, deren Fällung unvermeidbar ist, sind vorhandene Höhlen, Spalten, Rindnaablosungen u.s. vor der Rodung von einem Sachkundigen daraufhin zu untersuchen, ob Tiere, insbesondere Fledermäuse oder geschützte Totholzkäfer oder Strukturen vorhanden sind, die als dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten angesehen werden können. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Ggf. sind nicht besetzte Höhlen etc. nach der Kontrolle und vor der Fällung vorübergehend zu verschließen, um eine Neubesiedlung zu vermeiden (§ 44 BNatSchG).

3.3 Abriss von Gebäuden
Abrissarbeiten an und von Gebäuden erfolgen nur nach Untersuchung durch einen Sachkundigen auf Quartiere von Fledermäusen und dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer geschützter Tierarten im Frühjahr (01.03. bis 31.05.) und während der Sommerzeit (01.06. bis 31.08.); z.B. auf Aktivität, Tagesquartiere und Wochenstuben von Zwergfledermäusen oder brotender Vogelarten, z.B. der Brut des Neusartochwanzes. Die Gebäude sind direkt vor dem Abriss auf Quartiere, Nester und Tiere zu durchsuchen. Sind Tiere oder dauerhafte Brutstätten vorhanden, müssen die Arbeiten vorübergehend eingestellt werden, bis die zuständige Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen (z.B. Umsiedlung, Vergrämung, Winterzeiten) entscheidet. Im Herbst (01.09. bis 30.11.) und Winter (01.12. bis 29.02.) sind die Gebäude vor dem Abriss auf Überwinterungsplätze zu untersuchen.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen für Sperflinge (FCS)
Zum Ausgleich von wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind am im Bereich der Blockrandschließung Eduard-Kaiser-Straße/Gabelstraße entstehenden Gebäude an geeigneter Stelle (nicht Nordseite) drei Sperflingkolonienkästen (z.B. Schwelger ISP) in mindestens 3m Höhe anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

3.5 Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse
Abrissarbeiten sind möglichst im Zeitraum Februar-März bzw. September-November durchzuführen. Abrissarbeiten und Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
Festgestellte Quartiere im Sinne des §44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitige Maßnahmen zugestimmt wurde.

Im Bereich der Blockrandschließung Eduard-Kaiser-Straße/Gabelstraße sind potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch das Anbringen von einer geeigneten Fledermaus-Nisthöhle (z.B. Schwelger Fledermaus-Ganzjahresquartier IWQ) im entstehenden Gebäudebestand in mind. 5m Höhe zu korrespondieren.

4. Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamentreste, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so sind diese nach §20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Lahn-Dill-Kreis zu melden.

5. Kampfmittel
Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Innerhalb des Plangebietes ist generell mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor dem Beginn von bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist daher eine systematische Überprüfung (Sondierung von Kampfmitteln) der Grundstücksflächen durchzuführen.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

6. Zufahrten
Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge sind sicherzustellen für Gebäude, in denen sich Aufenthaltsräume mit OK Fußboden über 7,0m Geländeoberkante befinden.

Bebauungsplan Nr. 402

- Satzung -

"Bahnhofstraße"

Wetzlar

4. Änderung

Maßstab 1:1000
Stand: 16.02.2017

*Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

BLFP FRIELINGHAUS · ROHRBACH ARCHITECTEN
PLANUNGS GMBH · ARCHITECTEN BDA
LIEBIGSTR. 59 35392 GIESSEN TEL.: 06 41 / 20 10 97-0 FAX: 06 41 / 20 10 97-85 E-MAIL: mailto:blfp.de www.blfp.de