1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 gem. § 9 (1) 16 und § 9 (1) 20 BauGB - Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Entwicklung der Landschaft -

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist zur weiteren Verwendung in ausreichend bemessenen, unterirdischen Behältern (Zisternen) zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Behälter sollte mind. 35 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Bei begrünten Dächern kann das Fassungsvermögen entsprechend dem begrünten Dachflächenanteil reduziert werden. Ein Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation ist in jedem Falle vorzusehen.

1.2 gem. § 9 (1) 20 BauGB - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -

Bewirtschaftungsregelungen der nachfolgend bezeichneten Flächen:

1 B Die vorhandene Wiese ist zu erhalten und einmal pro Jahr, Ende September/Anfang Oktober, zu mähen. Das Mähgut ist frühestens nach einer Woche abzutransportieren. Eine Beweidung ist unzulässig.

2 B Die vorhandene Weide ist in eine Mähwiese umzuwandeln. Sie ist max. zweimal pro Jahr zu mähen. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden sowie Beweidung ist unzulässig.

3 B Die vorhandenen Ackerflächen sind in eine Sukzessionsfläche umzuwandeln. Zur Initialentwicklung ist Wiesensoden (Einzelflächen ca. 1 m²) auf der Fläche verteilt einzupflanzen. In dem Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens für den Lindenbach sind Röhricht- bzw. Mädesüßbestände zu entwickeln.
Die sich bildende Ruderal- und Wiesenflora ist zur Ausmagerung des Standortes in den ersten drei Jahren dreimal pro Jahr, in den folgenden fünf Jahren einmal pro Jahr, Ende September/Anfang Oktober, zu mähen. Das Mähgut ist frühestens nach einer Woche abzutransportieren. Danach ist die Fläche weitestgehend der Eigenentwicklung zu überlassen. Zur Verhinderung von Verbuschung ist sie alle zwei Jahre abschnittsweise Ende September/Anfang Oktober zu mähen. Mit dem Mähgut ist wie oben beschrieben zu verfahren.

4 B Die vorhandenen Ackerflächen sind in Grünland umzuwandeln. Das Grünland ist max. zweimal pro Jahr zu mähen. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden sowie Beweidung ist unzulässig.

5 B Die vorhandenen Acker- und Gartenflächen sind in extensive Streuobstwiesen umzuwandeln. Es sind nur Hochstammobstbäume und ortstypische Sorten zulässig. Die Wiese ist max. zweimal pro Jahr zu mähen. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden sowie Beweidung ist unzulässig.

6 B Die aufgeschütteten Flächen sind im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen für das Dillfeld freizuräumen, so daß sich der ursprüngliche, anstehende Boden wieder natürlich entwickeln kann. Die dafür erforderlichen Maßnahmen sind Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens 'Hochwasserschutz Dillfeld'.

7 B Die Fläche ist zu 40 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu 45 % als Wiese und zu 15 % als Ruderalflur anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Artenauswahl für die Baum- und Strauchpflanzungen ist entsprechend der Pflanzliste unter 1.3 (sonstige Pflanzungen) zu treffen; die angegebenen Mindestgrößen und Anzahl pro m² sind einzuhalten.
Die Wiesen sind in den ersten drei Jahren nach der Ansaat dreimal pro Jahr Mitte Juni, Mitte August und Anfang Oktober zu mähen. In den folgenden Jahren ist der Mähvorgang nur noch einmal pro Jahr, Ende September/Anfang Oktober , durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils frühestens eine Woche nach dem Mähen abzutransportieren.
Zur Anlage einer Ruderalflur ist die Fläche sich selbst zu überlassen (keine Ansaat). In den ersten drei Jahren ist der sich bildende Gras- und Krautbestand einmal pro Jahr und zwar Ende September/Anfang Oktober zu mähen. Das Mähgut ist frühestens nach einer Woche abzutransportieren. In den folgenden Jahren ist der Mähvorgang alle zwei Jahre vorzunehmen. Damit soll eine Verbuschung der Flächen verhindert werden.

8 B Die vorhandene Wiese ist zu erhalten und max. zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist frühestens nach einer Woche abzutransportieren. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden sowie Beweidung ist unzulässig. Das erste Mähen darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen.

9 B Der vorhandene Acker ist extensiv zu nutzen oder die Fläche alternativ alle zwei Jahre zu pflügen. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden ist unzulässig. Die Saatdichte ist um 50% zu verringern. Die Bewirtschaftung soll parallel zum Hang erfolgen.

10 B Die vorhandene Ackerfläche ist in extensives Grünland umzuwandeln. Hierzu ist eine gelenkte Sukzession mit einer Mahd alle drei bis fünf Jahre und Abfuhr des Mähgutes durchzuführen. Desweiteren ist entlang der Dill eine Ufergehölzsukzession zu initialisieren. Hierzu werden charakteristische Ufergehölze wie Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) und Weidenarten (Salix spec.) abschnittsweise (in einem Pflanzabstand von 1,5 - 4,0 m) in den Uferrandbereich eingebracht und anschließend sich selbst überlassen.

Erhaltung von Lebensräumen

1 Die vorhandenen Gräben sind einschl. Flora und Fauna langfristig zu erhalten und biotopgerecht zu pflegen. Der Pflanzbestand ist max. einmal pro Jahr Ende September/Anfang Oktober abschnittsweise zu mähen. Die Abschnitte sollen nicht länger als 15 m sein. Zwischen den einzelnen Mähvorgängen soll mind. eine Woche vergangen sein. Das Mähgut ist frühestens nach einer Woche abzutransportieren.

2 Die vorhandenen Sukzessionsflächen sind einschl. Flora und Fauna langfristig zu erhalten. Die Pflege richtet sich nach den Zielsetzungen des Biotop- und Artenschutzes.

3 Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

4 Die vorhandene Gehölzfläche ist langfristig zu erhalten und zu pflegen. Hierzu sind standortfremde Gehölze zu entfernen und durch standortgerechte Gehölze (siehe Pflanzliste) zu ersetzen. Die vorhandenen Hecken- und Gebüschabschnitte sind alle 10 - 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. An größeren geeigneten Freiflächen sind ebenfalls standortgerechte Bäume und Sträucher gem. Pflanzliste zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Bäume sollte dabei 10 - 12 m und der der Sträucher 1,0 - 1,5 m betragen. Vorhandene Krautsäume sind einmal jährlich im Herbst zu mähen. Illegale Abfallplätze sind zu entfernen.

Oberbodensicherung
Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18915 zu sichern. Der anfallende Ober- und kulturfähige Unterboden ist auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder fachgerecht aufzutragen. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Zuordnungsfestsetzungen gem. § 8a (1) Satz 4 BNatG

Dem **Industriegebiet (GI)** sind alle Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplanteils 1 (außer Lärmschutzwall und Bereich 'Hochwasserrückhaltung Lindenbach') und der Bebauungsplanteil 3 und 4 zugeordnet.
Dem **Gewerbe- und Sondergebiet (GE und SO)** sind alle Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplanteils 2 und der Lärmschutzwall zugeordnet.
Den **Verkehrsflächen** ist die Ausgleichsfläche im nordwestlichen Bebauungsteil 1 (Hochwasserrückhaltung Lindenbach), zwischen Zubringer BAB A48, westlich der inneren Haupterschließerstraße und der Zufahrt zum 'Eulingsberg' zugeordnet.

1.3 gem. § 9 (1) 25a BauGB - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -

Die festgesetzten **Standorte des Verkehrsgrüns** (Baumstandorte im Straßenraum) geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung bei den Pflanzungen wieder. Ausnahmsweise kann bei der Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen sowie bei Grundstückseinfahrten hiervon um max. 5 m abgewichen werden.

Die zur **„Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern"** gekennzeichneten Flächen bzw. Standorte sind mit einer standortgerechten Auswahl von Bäumen und/oder Sträuchern der folgenden Listen vollständig zu bepflanzen. Die Flächen für das Verkehrsgrün (mit Ausnahme der Alleebäume) können max. 30% als zweischürfige Wiesen angelegt werden. Vorhandene einheimische und standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

Mind. 75 % der **nicht überbaubaren** Grundstücksfläche ist dauerhaft zu begrünen. Dabei sind 15 % als Ruderalfluren, 20 % als zweischürige Wiesen und 40 % als Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen und zu unterhalten. Die nach **2.3** anzulegenden Strauchpflanzungen werden auf die Fläche angerechnet. Die nach **2.2** anzulegenden Baum- und Strauchpflanzungen werden auf die Fläche angerechnet, soweit sie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Die Pflanzenartenauswahl ist entsprechend der Pflanzliste (sonstige Pflanzungen) zu treffen; die angegebenen Mindestgrößen und Anzahl pro m² sind einzuhalten. Die Wiesen sind in den ersten drei Jahren nach der Ansaat dreimal pro Jahr, Mitte Juni, Mitte August und Anfang Oktober, durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils frühestens eine Woche nach dem Mähen abzutransportieren.

Zur **Anlage einer Ruderalflur** ist die Fläche sich selbst zu überlassen (keine Ansaat). In den ersten drei Jahren ist der sich bildende Gras- und Krautbestand einmal pro Jahr und zwar Ende September/Anfang Oktober zu mähen. Das Mähgut ist frühestens nach einer Woche abzutransportieren. In den folgenden Jahren ist der Mähvorgang alle zwei Jahre vorzunehmen. Damit soll eine Verbuschung der Flächen verhindert werden.

Die **nicht bebauten** Flächen innerhalb der Baugrenzen sind zu 50 % zu begrünen.

Pflanzliste
Als Alleebäume innerhalb der Straßenverkehrsflächen zulässige Baumarten:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus hipposastanum (Kastanie)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus exselsior (Esche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

Zwischen Straßeneinmündungen bzw. -kreuzungen ist nur jeweils eine Baumart zu verwenden.

Innerhalb sonstiger Pflanzungen zulässige Baum- und Straucharten:

Acer campestre (Feldahorn)	S/B
Acer platanoides (Spitzahorn)	S
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	B
Alnus glutinosa (Erle)	B
Betula pendula (Birke)	B
Carpinus betulus (Hainbuche)	S/B
Cornus sanguinea (Hartriegel)	S
Corylus avellana (Haselnuß)	S
Crataegus monogyna (Weißdorn)	S
Crataegus oxyacantha (Weißdorn)	S
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	S
Fagus sylvatica (Buche)	B
Fraxinus excelsior (Esche)	B
Lingustrum vulgare (Liguster)	S
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	S
Malus silvestris (Holzapfel)	B
Pirus communis (Holzbirne)	B
Prunus avium (Vogelkirsche)	B
Prunus padus (Traubenkirsche)	B
Prunus spinosa (Schlehe)	S
Quercus petraea (Traubeneiche)	B
Quercus robur (Stieleiche)	B
Rhamnus frangula (Faulbaum)	S/B
Ribes grossularia (Stachelbeere)	S
Ribes nugrum (Johannisbeere)	S
Rosa canina (Hundsrose)	S
Rosa rubiginosa (Weinrose)	S
Rubus caesius (Kratzbeere)	S
Rubus fruticosus (Brombeere)	S
Salix alba (Silberweide)	B
Salix caprea (Salweide)	S/B
Salix fragilis (Bruchweide)	B
Salix viminalis (Korbweide)	S
Sambucus nigra (Sch. Holunder)	S
Sambucus racemosa (Roter Holunder)	S
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	B
Taxus baccata (Eibe)	B
Tilia cordata (Winterlinde)	B
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	B
Ulmus camoestris (Feldulme)	B
Viburnum opulus (Schneeball)	S

B = Baum, S = Strauch

Mindestgrößen und Mindestzahlen
Die folgenden Mindestgrößen und Mindestzahlen sind bei den Pflanzungen einzuhalten:
bei Alleebäumen: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Kronenansatz nicht unter 3 m,
bei sonst. Bäumen: 3x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm, mind. ein Baum pro 150 m²
bei Sträuchern: 2x verpflanzt, Höhe bzw. Breite 80-120 cm, mind. zwei Sträucher pro m².

1.4 gem. § 9 (1) 25b BauGB - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -

Die Bäume und Sträucher auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen bzw. Standorten sind langfristig zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gem. DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Maßnahmen zum Erhalt des Auegehölzes

(A) Zusätzlich zu den vorgenannten, allgemeinen Maßnahmen ist folgende Pflege zum Erhalt des vorgenannten Auewaldes/Gehölzes und der angrenzenden Hochstaudenfluren durchzuführen:
Angespülter Müll, Abfall etc. ist mind. einmal im Jahr zu beseitigen. Es ist eine plenterartige Bewirtschaftung des Gehölzbestandes durchzuführen mit dem Ziel, einen im kleinräumigen Wechsel ungleich alten und stufigen Bestand zu schaffen. Vorhandene Stockausschläge sind auszulichten. Die Pflege ist im Abstand von fünf Jahren vorzunehmen. Soweit es zur Ufersicherung notwendig ist , sind Unter- bzw. Zwischenpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen am Ufer zulässig. Die benachbarten Hochstaudenfluren sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Maßnahmen zum Erhalt der Hecken

(B) Zusätzlich zu den o.g. allgemeinen Maßnahmen ist folgende Pflege zum Erhalt der Hecken durchzuführen:
Die Hecken sind im Abstand von 15 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Abschnitte dürfen max. 20,00 m lang sein. In einem Jahr darf max. 25 % der Hecke auf den Stock gesetzt werden.

1.5 gem. § 9 (1) 24 BauGB, - Immissionsschutzmaßnahmen

Zur Beurteilung von Art und Ausmaß der von baulichen Anlagen ausgehenden Emissionen sowie der Immissionen im Einwirkungsbereich dieser Anlagen haben die Unternehmen vor Errichtung den Nachweis zu erbringen, daß sie den Anforderungen des Lärmschutzes (siehe nächsten Absatz), der Luftreinhaltung und der Gewässereinleitung genügen.

Damit sichergestellt ist, daß die zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte des Wohngebietes 'Dalheim', als Summe aller Einwirkungen, nicht überschritten werden, sind von den ansiedelnden Betrieben die zu erwartenden Lärmimmissionen als auch die Lärmvorbelastung in Form eines Lärmprognosegutachtens im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Bei einer Ausschöpfung der Lärmimmissionsrichtwerte dürfen,
1. Anlagen nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (genehmigungsbedürftige Anlagen) -um die vorhandenen Immissionsrichtwerte nicht merklich zu erhöhen- die um 10 dB (A) verminderten Immissionsrichtwerte für das Wohngebiet 'Dalheim' nicht überschreiten.
2. Anlagen nach § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz (nicht genehmigungsbedürftige Anlagen) -um die vorhandenen Immissionsrichtwerte nicht merklich zu erhöhen- die um 5 dB (A) verminderten Immissionsschutzwerte für das Wohngebiet 'Dalheim' nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet (GE) nach Westen keine Tür- und Toröffnungen von Werkstätten und Produktionsräumen zulässig. Zu öffnende Dachlufthauben und Sheddachflächen sind im Gewerbegebiet (GE) ebenfalls nicht nach Westen auszurichten.

1.6 gem. § 9 (2) BauGB, - Firsthöhe, Hauptgebäuderichtung

Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) wird eine **Firsthöhe von max. 12,50 m** festgelegt. Die von Freileitungen bzw. deren Schutzstreifen überdeckten bebaubaren Flächen dürfen nur mit Gebäuden bebaut werden, deren Firsthöhen vor Baubeginn mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen sind. Als Bezugspunkt gilt das Niveau der Verkehrsfläche (Straßenniveau), von der das jeweilige Grundstück verschlossen wird.
Die Hauptgebäuderichtung ist möglichst in Kaltluftabflußrichtung vorzusehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Grundstücksverhältnisse dies erfordern.

1.7 gem. § 9 (1) 12 und 13 BauGB

Im Umkreis von mind. 10 m, gerechnet von den Mastmittelpunkten der 110 kV-Leitungen, dürfen weder Bauwerke noch ober- oder unterirdische Rohrleitungen errichtet werden.

1.8 gem. § 1 (5) BauNVO und §§ 8 und 9 BauNVO

Im Gewerbe- und Industriegebiet (GE und GI) ist die Errichtung von Einzelhandelsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.9 gem. § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 11 (3) 2 BauNVO

Im Sondergebiet sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung 'Baumarkt mit Gartencenter' mit einer Verkaufsfläche von max. 9.600 m² zulässig.

Die Nutzung des Sondergebietes wird auf Sortimente des typischen aperiodischen Bedarfs eines Baumarktes mit Gartencenter beschränkt.

'Braune' Ware (Unterhaltungselektronik wie Fernsehgeräte u.ä.) und 'weiße' Ware (Küchengeräte wie Waschmaschinen, Kühlschränke u.ä.) sowie Gebrauchsgüter des täglichen Bedarfs werden ausgeschlossen.

An innenstadtrelevanten Sortimenten dürfen lediglich 'Lampen/Beleuchtungskörper, Heimtierartikel und Fahrräder' angeboten werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO)

2.1 Befestigung von Verkehrsflächen, Wegen, Stellplätzen

Die Befestigungen von Plätzen, Stellplatzanlagen und Parkplätzen sind nur in Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder wassergebundener Decke zulässig. Bei Stellplatzanlagen können die Fahrbahnen mit Betonpflaster befestigt werden.

2.2 Mindestbepflanzung von Stellplatzanlagen

Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze mit mehr als 20 Stellplätzen sind mit einer standortgerechten von Bäumen und Sträuchern in mind. 2,50 m Breite zu umpflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind durch mind. 1,50 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß mind. vier Stellplätze zusammengefaßt sind. Pro vier Stellplätze ist mind ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Die Baumartenauswahl ist entsprechend der Pflanzenliste Alleebäume, die Strauchartenauswahl entsprechend der Pflanzenliste 'sonstige Pflanzungen (Sträucher = S)' unter 1.3 zu treffen; die genannten Mindestgrößen und Anzahl pro qm sind einzuhalten. Die Pflanzungen sind langfristig zu unterhalten.

2.3 Einfriedigungen

Es sind nur transparent gestaltete Einfriedigungen mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm, wie z.B. Maschendrahtzäune zugelassen. Mauern oder sonstige undurchsichtige Einfriedigungen sind nicht zugelassen. Die Einfriedigungen entlang von Verkehrs- und Grünflächen sind durch Baum- und Strauchpflanzungen vollständig zu hinterpflanzen. Die Pflanzenartenauswahl ist entsprechend der Pflanzenliste 'sonstige Pflanzungen' unter 1.3 zu treffen; die genannten Mindestgrößen und Anzahl pro qm sind einzuhalten. Die Pflanzungen sind langfristig zu unterhalten.

2.4 Fassadenfarbe

Für die farbliche Gestaltung der Fassaden im Bereich des Gewerbegebietes (GE) sind nur gedeckte Farben zulässig. Glänzende Farben sind grundsätzlich nicht erlaubt.

2.5 Fassadenbegrünung

Gebäudewände mit wenig Fensteröffnungen sowie generell Garagen sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begründen. Abstellplätze für Müllbehälter sind je nach Ausführung zu umpflanzen bzw. mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begründung ist langfristig zu unterhalten.

2.6 Dächer, Dachbegrünung

Flachdächer und -Dächer bis zu einer Neigung von 30° sind mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten extensiv zu begrünen. Ausnahmen zur Dachbegrünung können zugelassen werden, wenn der Eingriff in Natur und Landschaft durch andere ökologische Maßnahmen auf dem Grundstück ausgeglichen wird. Die Extensivbegrünung ist generell bei Dächern von Garagen und überdachten Stellplätzen vorzunehmen. Dafür sollte überschüssiges, geeignetes Bodenmaterial von der vorhandenen Aufschüttung am Dillufer verwendet werden.

2.7 Verwendung von Düngern und Pestiziden

Düngung und chemische Schädlings- und Unkrautbekämpfung ist generell unzulässig. Ausgenommen ist die einmalige Startdüngung bei Pflanzungen und Ansaaten.

2.8 Pflege im Bereich der Verkehrsflächen

Die im Bereich öffentlicher und privater Verkehrsflächen (Gehwege, Plätze, Stellplätze etc.) bei geringer Nutzungsintensität aufkommende Ruderalflora ist zuzulassen.

2.9 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen 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 Werbeanlagen zusammengefaßt und in Größe und Form aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.

Unzulässig sind:
- Werbeanlagen innerhalb des 20,00 m breiten Freihaltestreifens entlang der B 277a und des 40,00 m breiten Freihaltestreifens entlang der BAB 480 und deren Anschlußstelle,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe.

3. Hinweise

3.1 Werden die verbleibenden Aufschüttungsflächen entlang der 'Dill' und der Lärmschutzwall entlang der B 277 a in ihrer vorhandenen Gestalt verändert, sind die dabei anfallenden Erdmassen auf Schadstoffgehalt zu untersuchen und ggf. entsprechend zu entsorgen.

3.2 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind im Bereich der Ferngasleitung und deren Schutzstreifen die Bepflanzungsmaßnahmen mit der Ruhrgas AG abzustimmen.

3.3 Niederschlagswasser soll gem. § 51, Abs. 3 Hess. Wassergesetz (HWG), soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, von demjenigen verwertet werden bei dem es anfällt.
Für die Versickerung von Dachflächenwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B.von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN
ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN .

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM 25.02.1999
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK
STADTRAT

BEKANNTMACHUNG
~~DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES~~
DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES
AM. 26.04.1999
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK
STADTRAT

BÜRGERBETEILIGUNG
VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT :
VOM 03.05.1999
BIS 17.05.1999
~~OFFENLEGUNG IN FORM EINER BÜRGERVERSAMMLUNG: AM ...... 199...~~
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK
STADTRAT

ENTWURFSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM 09.02.2000
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK
STADTRAT

OFFENLEGUNG IM ENTWURF
WURDE IN DER ZEIT
VOM 06.03. ~~199~~ 2000 BIS EINSCHLIESSLICH 07.04. ~~199~~ 2000 DURCHGEFÜHRT

BEKANNTMACHUNG
DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF
AM 28.02. ~~199~~ 2000
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK
STADTRAT

SATZUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM 15.06. ~~199~~ 2000
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BECK
STADTRAT

RECHTSKRÄFTIG
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM : 10.07. 2000

BEARBEITET DURCH : DIPL.ING. U. BRÜCK
PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT DER STADT WETZLAR ABT. STADTPLANUNG
AMTSLEITER

SONSTIGE VERMERKE :
STAND : .... ~~199~~.

STADT WETZLAR

DOM- UND GOETHESTADT KREISSTADT DES LAHN-DILL-KREISES

STADTTEIL HERMANNSTEIN
BEBAUUNGSPLAN NR. 8 'DILLFELD'

TEIL 1+4

1. ÄNDERUNG

M : 1 : 1000

FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9 (1) BauGB bzw. GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 8, 9, 11, 19, 20, 21 BauNVO)

GE GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)
GI INDUSTRIEGEBIET (§ 9 BauNVO)
SO SONDERGEBIET FÜR GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELSBETRIEBE MIT DER ZWECKMESTIMMUNG ' BAUMARKT' (§ 11 (3) 2 BauNVO)
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) (§ 20 (1) BauNVO)
GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)
BMZ BAUMASSENZAHL (§ 21 BauNVO)

NUTZUNGSSCHABLONE:

1.	2.
3.	4.
5.	6.

1. ART DER NUTZUNG
2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3. GRUNDFLÄCHENZAHL
4. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
5. BAUMASSENZAHL
6. DACHFORM

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

BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 (1) 11 BauGB)
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BauGB), -WIRTSCHAFTSWEG
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BauGB)

ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)

110 KV bzw. 20 KV - FREILEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN ZU GUNSTEN DER PREUSSENELEKTRA (§ 9 (1) 13 BauGB)
FERNGASLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN ZU GUNSTEN DER RUHRGAS AG (§ 9 (1) 13 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE LT. EINSCHRIEB
ZWECKBESTIMMUNG:
SCHUTZGRÜN
SONSTIGE ZWECKBESTIMMUNGEN DURCH EINSCHRIEB

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
ZWECKBESTIMMUNG DURCH EINSCHRIEB

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20, 25a u. b BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNGEN:
I IMMISSIONSSCHUTZ
S SICHTSCHUTZ
Ö BIOTOPSCHUTZ (ÖKOTOPSCHUTZ)
B BODENSCHUTZ/EROSIONSSCHUTZ
L LANDSCHAFTSBILD

BEWIRTSCHAFTUNGSREGELUNGEN:
1-10 B SIEHE BEBAUUNGSPLANTEXT

ERHALTUNG VON LEBENSRÄUMEN:
1-4 SIEHE BEBAUUNGSPLANTEXT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25b BauGB)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a BauGB)
ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25b BauGB)
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25a BauGB)

MASSNAHMEN ZUM ERHALT DES AUWALDES
(A) SIEHE BEBAUUNGSPLANTEXT
MASSNAHMEN ZUM ERHALT DER HECKEN
(B) SIEHE BEBAUUNGSPLANTEXT

SONSTIGE PLANZEICHEN, FESTSETZUNGEN BZW. ERLÄUTERUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (TEIL 1), (§ 9 (7) BauGB)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 (4) BauNVO)
ABGRENZUNG ZUM PLANFESTSTELLUNGSVERFAHREN 'HOCHWASSERSCHUTZ DILLFELD'
(ND) SCHUTZOBJEKTE NACH NATURSCHUTZRECHT, -NATURDENKMAL (§ 9 (6) BauGB)
ÄNDERUNGSPUNKTE DER 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

DACHFORMEN:
SHD SHEDDÄCHER
SD SATTELDÄCHER
FD FLACHDÄCHER

-61- STADTPLANUNGSAMT / BRÜCK