



# STADT WETZLAR



Bauleitplanung der Stadt Wetzlar

Bebauungsplan Nr. 285  
„Spilburg II“

Textliche Festsetzungen

---

Stand: Entwurf 03.2007



# Textliche Festsetzungen

## 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### Städtebau

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO) Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

##### 1.1.1 In dem Gewerbegebiet wird folgende Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO eingeschränkt:

Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.

##### 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, sofern zur Realisierung im konkreten Einzelfall eine Überschreitung unerlässlich ist, hierdurch architektonisch erwünschte städtebauliche Akzente gesetzt werden und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt 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 Grundstückerschließung erforderlichen Verkehrsflächen grundsätzlich zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Hiervon ausgenommen ist der 10m breite Bereich entlang der Landesstraße. Hier ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig. Die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten ist zulässig. Die Errichtung einer gemeinsamen Werbeanlage kann innerhalb dieses Bereiches ausnahmsweise zugelassen werden.

#### 1.4 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes 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  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Emissionskontingente	
	$L_{EK,tags}$	$L_{EK,nachts}$
1	55	40
2	60	45
3	65	50
4	70	55
5	58	43
6	60	45

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

#### 1.4.2 Passiver Schallschutz von Büroräumen im Gewerbegebiet

Für Gebäude mit Büronutzungen ist im Gebiet von 18 m Breite nördlich der Baugrenze entlang der Landesstraße ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 von  $R'_{w,res} = 40$  dB 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.

Sie sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und dann durch gleichwertige Nachpflanzungen gemäß den Pflanzenlisten des Bebauungsplanes zu ersetzen.

### 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.

Mindestpflanzgrößen:

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 – 80 cm Höhe

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, 125 – 150 cm Höhe

Hochstämme, 3 x verpflanzt, STU 12- 14 cm

Die Arten sind den Pflanzenlisten I und III zu entnehmen.

Zur Verankerung und Stützung ist in den ersten 5 Standjahren je Hochstamm ein Dreibock bzw. je Heister ein Schrägpfahl vorzusehen.

Zwischen dem befestigten Fahrbahnrand und vorgesehenen Baumpflanzstandorten ist ein Abstand von mind. 4,50 m einzuhalten.

Der genaue Umfang der Anpflanzungen wird nach Abschluss der durch den Investor initiierten, parallel zum Bebauungsplanverfahren stattfindenden Ideenstudien zum Planungsgebiet bis zur Offenlegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB festgelegt.

### 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 kräuterreiche Saatgutmischung einzusäen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen durch abschnittsweise, rotierende Herbstmahd alle 2-3 Jahre zum Schutz vor Verbuschung sowie nach Bedarf für anfallende Unterhaltungsarbeiten. Aufwuchs sowie anfallendes Mäh- und Schnittgut sind zu entfernen.

Punktuell sind Strauchpflanzungen vorzunehmen.

Mindestpflanzgrößen:

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 – 80 cm Höhe

Die Arten sind der Pflanzenliste III zu entnehmen.

Erhaltener Bestand wird angerechnet.

Die Errichtung von Versickerungs- bzw. Speicheranlagen für Oberflächenwasser ist vorzusehen.



### **1.8 Entwicklung der Fläche für die Regenrückhaltung (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB)**

Die Errichtung von Versickerungs- bzw. Speichieranlagen für Oberflächenwasser ist vorzusehen.

Das Grünland ist extensiv zu pflegen durch eine einmalige Mahd im Spätsommer / Herbst. In Saumbereichen zu den Versickerungsbecken ist die Mahdhäufigkeit auf einen Rhythmus von 2-3 Jahren zu reduzieren. Aufwuchs sowie anfallendes Mäh- und Schnittgut sind zu entfernen.

Bäume und Sträucher sind gruppenweise anzupflanzen.

Mindestpflanzgrößen:

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 – 80 cm Höhe

Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, 125 – 150 cm Höhe

Hochstämme, 3 x verpflanzt, STU 12- 14 cm

Die Arten sind den Pflanzenlisten II und III zu entnehmen.

Zur Verankerung und Stützung ist in den ersten 5 Standjahren je Hochstamm ein Dreibock bzw. je Heister ein Schrägpfahl vorzusehen.

Nötige Zaunanlagen zur Sicherung des Geländes sind durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern einzubinden. Bei beengten Platzverhältnissen sind auch Kletterpflanzen möglich. Die Arten sind den Pflanzenlisten II, III und IV zu entnehmen.

Vorhandene Bäume und Sträucher, die dem nördlichen Wirtschaftsweg vorgelagert sind, werden als schutzwürdiger Waldrand eingestuft und sind daher zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.

Die Überdeckung der Fläche mit Gehölzen soll mind. 30 % der Maßnahmenfläche betragen. Erhaltener Bestand wird angerechnet.



## Pflanzenlisten

### Pflanzenliste I

Acer campestre – Feldahorn  
Acer campestre „Elsrijk“  
Acer platanoides in Sorten – Spitzahorn  
Acer rubrum, Art und in Sorten – Rotahorn  
Alnus cordata – Italienische Erle  
Alnus spaethii – Erle spaethii  
Carpinus betulus, Art und in Sorten – Hainbuche  
Celtis australis – Südlicher Zürgelbaum  
Corylus colurna – Baumhasel  
Fraxinus excelsior, Art und in Sorten – Esche  
Fraxinus ornus, Art und in Sorten – Blumenesche  
Ginkgo biloba – Fächerbaum  
Gleditsia triacanthos, in Sorten – Falscher Christudorn  
Liquidambar styraciflua, Art und in Sorten – Amberbaum  
Liriodendron tulipifera – Tulpenbaum  
Malus spec. – Zierapfel  
Platanus acerifolia – Platane  
Populus berolinensis – Berliner Lorbeer-Pyramidenpappel  
Populus simonii, Art und in Sorten – Birkenpappel  
Prunus avium „Plena“ – Gefülltblühende Vogelkirsche  
Prunus spec., Arten und Sorten – Zierkirsche  
Prunus schmittii – Zierkirsche schmittii  
Quercus cerris – Zerreiche  
Quercus palustris – Sumpfeiche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur, Art und in Sorten – Stieleiche  
Quercus rubra – Amerikanische Roteiche  
Robinia pseudoacacia, Art und in Sorten – Scheinakazie  
Sophora japonica, Art und in Sorten – Schnurbaum  
Sorbus aria in Sorten – Mehlbeere  
Sorbus intermedia, Art und in Sorten – Schwedische Mehlbeere  
Sorbus thuringiaca „Fastigiata“ – Säulen-Mehlbeere  
Tilia americana „Nova“ – Riesenblättrige Linde  
Tilia cordata, Art und in Sorten – Winterlinde  
Tilia euchlora – Krimlinde  
Tilia flavescens „Glenleven“ – Kegellinde Glenleven  
Tilia tomentosa, Art und in Sorten – Silberlinde  
Tilia europaea, Art und in Sorten – Holländische Linde

### Pflanzenliste II

Acer campestre – Feldahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fagus sylvatica – Rotbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Prunus avium – Traubenkirsche  
Prunus padus - Vogelkirsche  
Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur – Stieleiche  
Salix caprea – Salweide  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
sowie Obsthochstämme lokaler Sorten



#### Pflanzenliste III

Acer campestre – Feldahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Cornus sanguinea – Hartriegel  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Corylus avellana – Haselnuß  
Crataegus monogyna – Weißdorn  
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Prunus mahaleb – Steinweichsel  
Prunus spinosa – Schlehe  
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn  
Rhamnus frangula – Kreuzdorn  
Rosa canina – Hundsrose  
Rosa dumetorum – Heckenrose  
Rosa pimpinellifolia – Bibernellrose  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa – Traubenholunder  
Salix aurita – Öhrchenweide  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Wasserschneeball

#### Pflanzenliste IV

Clematis vitalba – Waldrebe  
Hedera helix – Efeu  
Humulus lupulus – Hopfen  
Lonicera caprifolium – Jelängerjelier  
Lonicera periclymenum – Geißblatt  
Parthenocissus quinquefolia – Wilder Wein  
Parthenocissus tricuspidata “Veitchii” – Wilder Wein  
Poygonum aubertii – Knöterich  
Rosa spec. – Kletterrosen in Sorten

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)**

### **2.1 Zulässigkeit von 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 Werbeanlage zusammengefasst und in Form und Größe aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.

Darüber hinaus sind auch auf einer Tafel zusammengefasste Hinweisschilder an der Einfahrt ins Gewerbegebiet zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht, an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe sowie innerhalb des 20,00 m breiten Freihaltestreifens entlang der Landesstraße L 3451.



## Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

### 3.1 Ausgleichsregelung

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 285 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, im Übrigen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft der durch die Stadt Wetzlar geplanten Eingriffe (Verkehrsflächen) erfolgt über die Bereitstellung von Ökokontomaßnahmen. Eine Festlegung konkreter Ökokontomaßnahmen wird bis zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgen.

## Hinweise

### 4.1 Funkmessstelle der Bundesnetzagentur

Auf dem Flurstück 6/2 befinden sich eine Funkmessstelle und ein Peiler sowie eine Messstelle des Funkmess- und Beobachtungsnetzes der Bundesnetzagentur. Die Antenne ist auf einem 26 m hohen Mast angebracht. Die Schutzabstände für Funkmessstandorte sind zu beachten.

### 4.2 Sicherung von Bodendenkmäler gem. § 20 HDSchG

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der 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 Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

### 4.4 Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von 2 erloschenen Bergwerksfeldern. In einem der Felder, welches den Süden des Geltungsbereiches überdeckt, wurden Untersuchungsarbeiten in 2 Schächten durchgeführt. Die örtliche Lage dieser Schächte ist der zuständigen Behörde nicht bekannt.

Bei einer Bautätigkeit im Süden des Planungsbereiches ist daher auf Spuren alten Bergbaus zu achten, gegebenenfalls sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu treffen.