

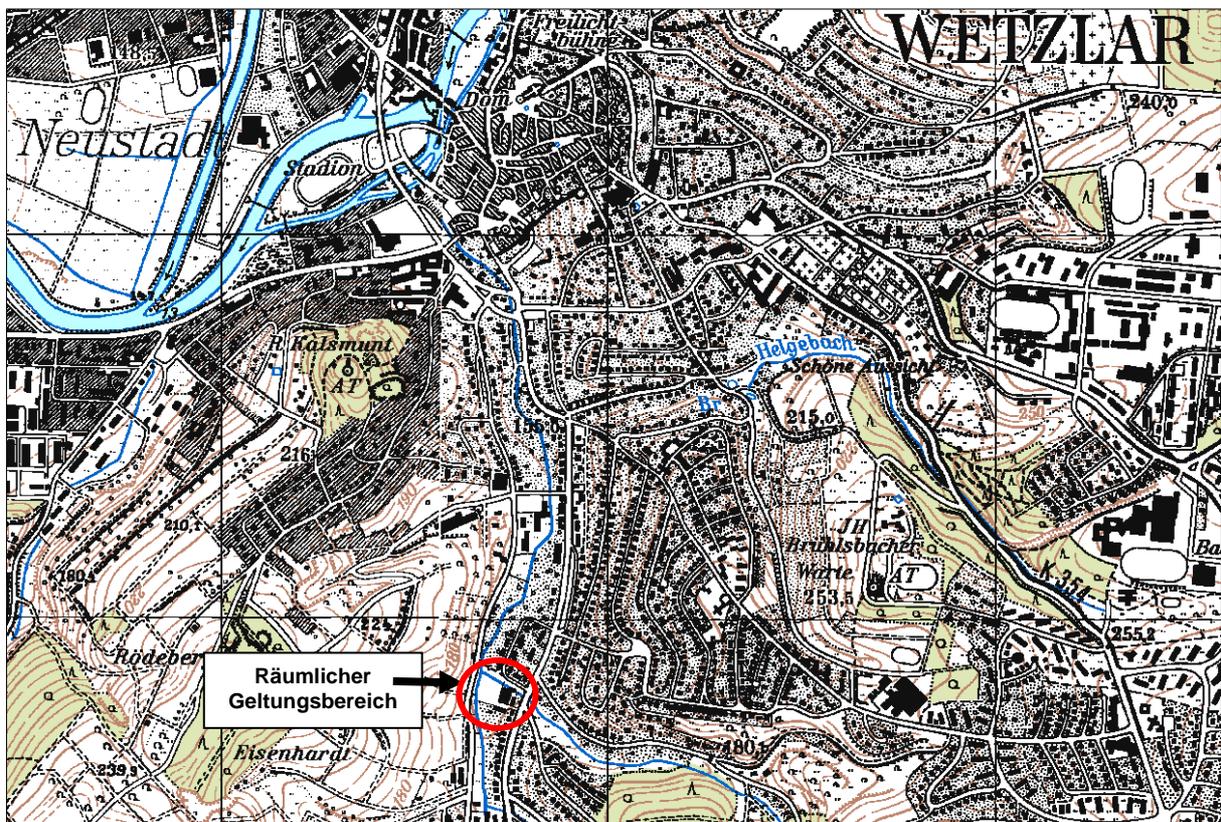
Stadt Wetzlar, Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 259 für das Gebiet Nauborner Straße, Gemarkungsgrenze, Solmser Straße und Ludwig-Erk-Straße 1. Änderung

## Textliche Festsetzungen

Planstand: Oktober 2010

Übersichtskarte



genordet, ohne Maßstab

### Nutzungsmatrix

Lfd. Nr.	Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
4	MI	0,6	0,8	II	o

## **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.12.2009 (GVBl. I S. 631) und 15.12.2009 (GVBl. I S. 716).

## **2 Textliche Festsetzungen**

### **Teil A**

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 bis 19 BauNVO)**

2.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO wird für das Mischgebiet bestimmt: Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

##### **2.1.2 Grundflächenzahl ( §§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

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

2.2.1 Oberflächenbefestigung: Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten sowie der Fahrstraßen der Stellplätze sowie den Anlieferungszone nur in wasserdurchlässiger Art und Weise zulässig (Rasenkammersteine, wasser-gebundene Decke, Fugen- oder Porenpflaster).

##### **2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

2.3.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.3.1.1 Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume werden zur Anrechnung gebracht.

2.3.1.2 Mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der zu bepflanzen (zur Artenauswahl vgl. Ziffer 4.6). Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m<sup>2</sup>, ein Strauch / 5 m<sup>2</sup>.

2.3.1.3 Am Wetzbach sind in Höhe des Geltungsbereiches truppweise 30 Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*; Pflanzqualität: Hei., 2 x v., o. B., 125-150) zu pflanzen, dabei ist ausschließlich Pflanzgut aus regionaler Herkunft zu verwenden.

## **Teil B**

### **3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **3.1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung:

Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 15° bis 30° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 5 bis 30°. Für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in Ziegelrot und dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

#### **3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 1,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 7 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

#### **3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind im Betriebsgebäude vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

#### **3.4 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

## **Teil C**

### **4 Kennzeichnungen und Hinweise**

#### **4.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 WHG).

#### **4.2 Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### 4.3 **Überschwemmungsgebiet**

Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet des Wetzbaches ist gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG unzulässig. Mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde ist abzuklären, ob eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG erteilt werden kann.

#### 4.4 **Altstandorte**

Bei den innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelegenen Flächen Nauborner Straße 142, 146 und 146a handelt es sich um Altstandorte gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Altstandorte im Sinne dieser Definition sind Grundstücke stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Weitergehende Informationen zu den Altstandorten sind derzeit nicht bekannt.

#### 4.5 **Ferngasleitung**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich eine unterirdische Ferngasleitung der E.ON Ruhrgas AG einschließlich des insgesamt 10 m breiten Schutzstreifens. Die entsprechenden Auflagen und Anforderungen gemäß Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG zur Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind zu beachten.

#### 4.6 **Begrünung der Grünflächen und Grundstücksfreiflächen/Artenempfehlungen**

<b>Artenliste 1 (Bäume):</b>			
Aesculus hippocastanum	- Kastanie	Prunus avium*	- Wildkirsche
Acer campestre*	- Feldahorn	Prunus div. spec.*	- Zierkirsche, -pflaume
Acer platanoides	- Spitzahorn	Quercus robur	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus*	- Hainbuche	Tilia cordata	- Winterlinde
Crataegus `Paul Scarlet`*	- Rotdorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus aria / intermedia*	- Mehlbeere
Malus div. spec.*	- Zierapfel	Sorbus aucuparia*	- Eberesche
<b>Artenliste 2 (Sträucher):</b>			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Crataegus laevigata			
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		
<b>sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten</b>			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Deutzia hybrida	- Deutzie	Syringa vulgaris	- Flieder
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela florida	- Weigelia
		Rosa div. spec.	- Rosen
<b>Artenliste 3: Kletterpflanzen</b>			
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Hedera helix	- Efeu	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera caprifolium	- Geißblatt		