



BEBAUUNGSPLAN NR.288

‘Bahnhof Wetzlar’ 3. Änderung Gemarkung Niedergirmes

M 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

EINLEITUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.09.2015 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	BEKANNTMACHUNG des Einleitungs- und Entwurfsbeschlusses am 06.10.2015 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SEMMLER STADTRAT	SEMMLER STADTRAT
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG des Entwurfes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Hs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015 Bekanntgemacht am 06.10.2015 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenver- sammlung am 19.10.2015 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SEMMLER STADTRAT	Wetzlar, den SEMMLER STADTRAT
RECHTSKRÄFTIG seit der Bekanntmachung am	BEARBEITET / GEZEICHNET: PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT DER STADT WETZLAR SACHGEBIET STADTPLANUNG AMTSLEITER
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	

Planstand: Fassung zum Satzungsbeschluss 11.12.2015
 Bearbeitung: **Planungsbüro Holger Fischer**
 Konrad-Adenauer-Straße 16
 35440 Linden



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622).

Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellungen
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung
- Kerngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen, Baumlinien
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
 - Öffentliche Parkfläche
 - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - Gasleitung (nicht eingemessen)
 - Telekommunikationsleitung (nicht eingemessen)
 - Stromleitung (nicht eingemessen)
 - Grünflächen
 - Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
 - Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Verlauf der Höchststraße der Bundesstraße B 49

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
①	MK	0,8	3,0	siehe Plankarte
②	MK	0,8	1,6	siehe Plankarte

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Textliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1, Abs. 7 Nr. 2 sowie Abs. 9 BauNVO)
 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen sind unzulässig.
 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.
 Im Erdgeschoss sind Vergnügungstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen bzw. entsprechenden Unterhaltungsgeräten ist, unzulässig. Vergnügungstätten, deren Zweckbestimmung die Erzielung von Gewinn durch Wetten ist, sind in allen Geschossen unzulässig.
 Im Kerngebiet Nr. 1 sind Wohnungen oberhalb des vierten Vollgeschosses und im Kerngebiet Nr. 2 oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)
 Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden.
- 1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
- 1.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 Je 6 Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum in einer Baumscheibe von mindestens 5 m² oder einer gleichwertigen Schutzeinrichtung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind überdachte Stellplätze und Stellplätze in Parkdecks. Zur Gliederung der Stellplätze sind die Anpflanzungen in regelmäßiger Anordnung vorzunehmen. Pflanzflächen zwischen den Stellplatzeihen sowie die Baumscheiben sind mit geeignetem Bodendeckern zu begrünen.

- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
2.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 Im Kerngebiet Nr. 1 sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.
 Die Verwendung von spiegelfnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
- 2.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Lichtwerbung greller Farbgebung sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen.
- 2.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**
 Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

- 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
3.1 Stellplatzsatzung
 Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
- 3.2 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser**
 Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).
- 3.3 Bodendenkmäler**
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (hessischer Archäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 20 HDSchG).
- 3.4 Kampfmittelbelastung**
 Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine Boden eingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

- 3.5 Grundwasser**
 Sollte im Zuge von Baumaßnahmen und einer Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Abfließen erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.
- 3.6 Bodenbelastung und Bodenschutz**
 Seitens des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat 41.1, wird in der Stellungnahme vom 18.11.2015 darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergeben hat, dass unter der ALTIS-Nummer 532.023.090-001.096 für den Bereich Bahnhofstraße 37 ein Altstandort mit dem Status „noch nicht bewertet“ vermerkt ist. Da die Erfassung der Grundstücke mit stillgelegten gewerblichen und militärischen Anlagen, soweit auf ihnen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte), in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten im ALTIS nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen, weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerberegister) bei der Wasser- und Bodenbehörde des Lahn-Dill-Kreises und bei der Stadt Wetzlar einzuholen. Sollten bei den anstehenden Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen angetroffen werden, so sind diese gutachterlich begleitet, ordnungsgemäß zu entfernen. Der anfallende Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu verwerten. Zudem ist unter der Altlastenliste mit der Angabe Bahnhofstraße 27-29 ein weiterer Altstandort mit der Schlüsselnummer 532.023.090-002.064 vermerkt. Aufgrund der Altstandorte sind vor einer Bebauung zunächst historische Recherchen und gegebenenfalls umwelttechnische Untersuchungen zu den Altstandorten durchzuführen, um mögliche Auswirkungen dieser Altstandorte auf eine Bebauung zu klären. Die beschriebenen Untergrundverhältnisse haben auch Auswirkungen auf die Festsetzungen Stellplätze in wasserundurchlässiger Bauweise anzulegen und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorzunehmen. Vor Ausführung entsprechender Maßnahmen ist daher zu prüfen, ob der Untergrund hierfür geeignet ist. Sollte dies nicht der Fall sein, ist beispielsweise das vorhandene Material durch geeignetes Bodenmaterial zu ersetzen.

- 3.6.2** Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss mit belasteten Auffüllungsmaterialien gerechnet werden. Bei Baumaßnahmen sind daher die folgenden Hinweise, Auflagen und Bestimmungen zu beachten:
 Sämtliche Aushubarbeiten sind vor Ort durch einen sachkundigen, unabhängigen Gutachter zu überwachen. Ein entsprechender Gutachter ist vom Bauherrn zu bestellen. Der Beginn der Aushubarbeiten ist dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, schriftlich unter Benennung des beauftragten Gutachters spätestens 14 Tage vorab anzuzeigen. Bei Aushubarbeiten sind Auffälligkeiten, die auf Kontaminationen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers hindeuten, sofort dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zu melden und die Bauarbeiten bis auf weiteres zu unterbrechen. Das Ergebnis der gutachterlichen Überwachung ist in jedem Falle – auch, wenn keine Auffälligkeiten festgestellt wurden – zu protokollieren und dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, vorzulegen. Zusätzlich kann bei Baumaßnahmen angetroffenes Grundwasser mit Schadstoffen belastet sein. Bei Wasserhaltungsmaßnahmen gefördertes Wasser muss daher gegebenenfalls vor einer Ableitung behandelt werden.

- 3.6.3** 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 Verwertungsnachweise sind zu führen. Übermäßige Verdichtungen des entstehenden Bodens sind zu vermeiden.

- 3.7 Artenschutzrechtliche Hinweise**
 Bei Bau- und Sanierungsarbeiten sowie Gehölzentrfernungen ist eine Prüfung der art- und biotopschutzrechtlichen Belange gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich.
- 3.8 Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen**
 Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgern Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.