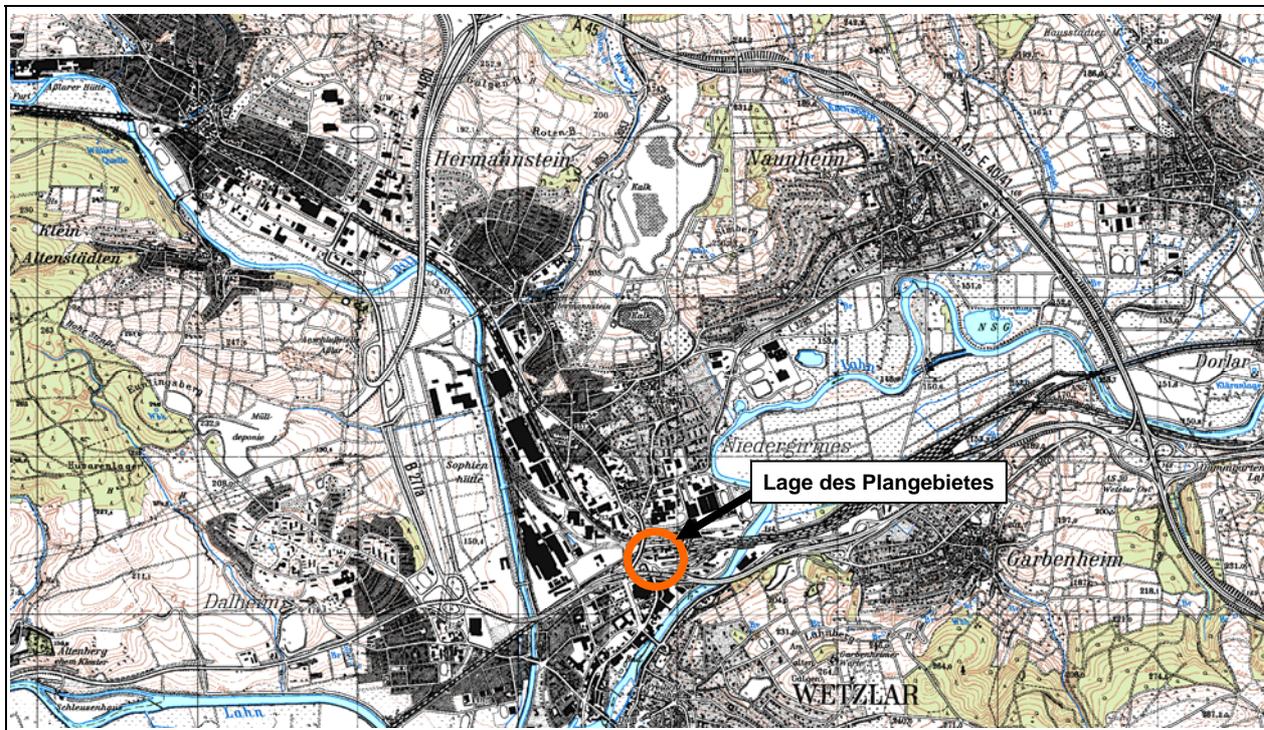


Textliche Festsetzungen

Planstand: 11.12.2015 – Fassung zum Satzungsbeschluss

Übersichtskarte



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.

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. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

1 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)

- 1.1.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen sind unzulässig.
- 1.1.2 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.
- 1.1.3 Im Erdgeschoss sind Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen bzw. entsprechenden Unterhaltungsgeräten ist, unzulässig. Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die Erzielung von Gewinn durch Wetten ist, sind in allen Geschossen unzulässig.
- 1.1.4 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 wasserdurchlässiger 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 Schutzeinrichtungen 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 Stellplatzreihen sowie die Baumscheiben sind mit geeigneten 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)

2.1.1 Im Kerngebiet Nr. 1 sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.

2.1.2 Die Verwendung von spiegelnden 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

3.2.1 Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

3.2.2 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 (hessenArchäologie) 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 Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

3.6 Bodenbelastung und Bodenschutz

3.6.1 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 Gewerbeamt) 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 in der Altflächendatei unter 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 wasserdurchlässiger 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 gefördert 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 anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

3.7 Artenschutzrechtliche Hinweise

Bei Bau- und Sanierungsarbeiten sowie Gehölzentfernungen ist eine Prüfung der arten- 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 Versorgungsträgern Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.