

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 / S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, Seite 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., erschienen im Beuth Verlag.

2. Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Nutzungsbeschränkungen in den Kerngebieten (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)

- Tankstellen sind unzulässig.
- Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.
- Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.
- Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind allgemein zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen im Bereich der neuen Zuwegung zur Lahn im Norden des Plangebietes und die Baulinie entlang der Bahnhofstraße dürfen in Form von Erkern oberhalb des ersten Vollgeschosses bis zu einer Tiefe von max. 1 m überschritten werden. Eine Mindestdurchgangshöhe von 3,5 m der darunterliegenden Verkehrsflächen ist einzuhalten.

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

Fußwege in Grünflächen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten und Garagenzufahrten sind entweder mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster) oder vollversiegelt zu befestigen, wenn das auf ihnen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zur Versickerung zugefügt wird.

2.3 Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.3.1 Die nicht bebauten und nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Gehölzen gemäß den Auswahllisten zu bepflanzen.

Auswahlliste 1 (Bäume):

Esche	- Fraxinus excelsior
Stieleiche	- Quercus robur
Winterlinde	- Tilia cordata
Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Kugelahorn	- Acer globosum
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Rotdorn	- Crataegus laevigata
Mehlbeere	- Sorbus aria
Baumhasel	- Corylus colurna

Auswahlliste 2 (Sträucher):

Weißdorn	- Crataegus spec.
Blutbuche	- Fagus silvatica purpurea
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre
Hartriegel	- Cornus sanguinea

2.4 Immissionsschutz

Für die von den, das Plangebiet umgebenden Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen von bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts sind passive Schallschutzmassnahmen erforderlich. Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen in diesen Bereichen die Außenwände von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß [R_{w,res}] von mindestens 45 dB(A) und in Büros von mindestens 40 dB(A) besitzen. Bei dem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 75 dB(A) sind gemäß DIN 4109 Fenster der Schallschutzklasse V erforderlich.

Sofern im Baugenehmigungsverfahren eines konkreten Bauvorhabens nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen, die geringere Anforderungen an die Fassaden ergeben, kann von den vorgenannten Vorgaben abgewichen werden.

Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung Wetzlar, Amt für Stadtentwicklung eingesehen werden.

Teil B

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachgestaltung

- 3.1.1 Im Kerngebiet sind nur flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.
- 3.1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
- 3.1.3 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Technische Aufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, notwendige Beleuchtungsflächen und nutzbare Dachterrassen sind hiervon ausgenommen.

3.2 Fassadengestaltung

- 3.2.1 Entlang der Bahnhofstraße und der neuen Zuwegung zur Lahn im Norden des Plangebietes ist die Anordnung von Erkern oberhalb des ersten Vollgeschosses mit einer Ausladung von max. 1m über dem öffentlichen Straßenraum zulässig.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

- 3.3.1 Abfall- und Wertstoffbehältnisse außerhalb von Gebäuden sind baulich einzufassen oder mit einer Abpflanzung zu versehen. Sie sind gegen Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

Teil C

4. Kennzeichnungen und Hinweise (§ 9 Abs. 4 bis 6a BauGB)

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

4.2 Abwasserbeseitigung

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

4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Die Versickerung der Niederschlagsabflüsse mit signifikanter Verschmutzung ist unzulässig. Lediglich unverschmutztes Niederschlagswasser unkritischer Herkunftsbereiche kann im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG auf dem Grundstück breitflächig versickert oder in die Lahn abgeleitet werden.

4.4 Grundwasser

Sollte während Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen werden, dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

4.5 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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).

4.6 Kampfmittel

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 vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

4.7 Altablagerung und Altstandorte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine bekannten Altstandorte. Im gesamten Plangebiet ist jedoch mit Auffüllungen zu rechnen, die im Rahmen einer eventuellen baulichen Maßnahme ordnungsgemäß oder schadlos zu entsorgen bzw. bodenschutzrechtlich zu behandeln sind.

Darüber hinaus sind ggf. weitere Recherchen und/oder umwelttechnische Untersuchungen durch einen sachverständigen Gutachter vorzunehmen. Die Ergebnisse sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

4.8. Artenschutz

Bei baulichen Änderungen im Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Es wird auf die Erkenntnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des Ingenieurbüros für Umweltplanung IBU, Staufenberg vom 09.03.2011 verwiesen. Zuständige Behörde ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar.

4.9 Zufahrten

Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge sind sicherzustellen für Gebäude, in denen sich Aufenthaltsräume mit OK Fußboden über 7,0 m Geländeoberkante befinden.

1.10 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.