

Stadt Wetzlar, Stadtteil Hermannstein

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 8

„Dillfeld“ – 4. Änderung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 24.02.2023

Projektnummer: 22-2742

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Inhalt und Gegenstand der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ umfasst innerhalb des Geltungsbereiches die Erhöhung der bislang für das Industriegebiet geltenden Baumassenzahl. Darüber hinaus wird eine Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Industriegebiet aufgenommen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“ – 4. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die betroffenen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4, (Rechtskraft 10.07.2000) durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dillfeld“, Teil 1 + 4, (Rechtskraft 10.07.2000) gelten im Übrigen unverändert fort. Die nicht geänderten textlichen Festsetzungen der 1. Änderung gelten daher auch für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes fort. Die ergänzenden textlichen Festsetzungen der 4. Änderung besitzen hingegen nur Gültigkeit für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes.

2 Textliche Festsetzungen

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

Industriegebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise dürfen die im Gebiet ansässigen Betriebe auf einem untergeordneten Teil der durch die jeweiligen Betriebsgebäude bebauten Fläche von maximal 10 % und insgesamt nicht mehr als 200 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie im Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Auf die Satzung über Stellplätze und Garagen im Stadtgebiet Wetzlar (Stellplatzsatzung) der Stadt Wetzlar in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

3.2 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

3.3 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (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 (§ 21 HDSchG).

3.4 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

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

3.4.2 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 Satz 1 WHG).

3.4.3 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).

3.5 Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Dill. Durch die Hochwasserschutzmaßnahmen „Dillfeld“ ist das Plangebiet bis zu einem Hochwasserereignis in der Dimension HQ 100 faktisch hochwasserfrei, muss dann allerdings als Risikogebiet i.S.d. § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eingestuft werden. Für diese Risikogebiete ist eine hochwasserangepasste Bauweise zum Schutz von Leib und Leben sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden nach § 78b WHG vorzusehen.

3.6 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 Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

3.7 Vorsorgender Bodenschutz

3.7.1 Bei der Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen wird eine Bodenkundliche Baubegleitung (vgl. DIN 19639) empfohlen.

3.7.2 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3.8 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Alle Aushubarbeiten im Bereich des aufgefüllten Baugrundstückes sind durch einen Fachgutachter zu begleiten und auch dann, wenn keine Auffälligkeiten festgestellt werden, zu dokumentieren. Werden bei Aushubarbeiten Auffälligkeiten festgestellt, die auf Kontaminationen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers hindeuten und damit einen Altlastenverdacht begründen, sind die Aushubarbeiten einzustellen und das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, Dezernat 41.4, sowie das Bauordnungsamt der Stadt Wetzlar (hier vertreten durch das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar) zwecks Absprache der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen.

3.9 Kampfmittelbelastung

3.9.1 Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

3.9.2 Zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen innerhalb des Plangebietes erfolgte zunächst eine Luftbildauswertung. Die Untersuchung der Luftbildaufnahmen hat zu der Erkenntnis geführt, dass ein Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln für einen Teil des entsprechenden Gebietes begründet ist. Das Erkundungsgebiet und dessen Nahbereich sind teilweise möglicherweise mit Kampfmitteln belastet. Es sind kampfmittelrelevante Strukturen innerhalb des kritischen 50-Meter-Radius um die Grenzen des Erkundungsgebietes und/oder innerhalb desselben zu beobachten. Das Erkundungsgebiet ist teilweise aufgrund der Befunde als kontaminationsverdächtige Fläche zu bezeichnen, da im Erkundungsgebiet und in dessen Nahbereich Sprengbombenrichter und Blindgänger-Einschläge zu vermerken sind. Für diese Teile des Erkundungsgebietes ist daher eine nähere technische Untersuchung (Kampfmittelsondierung) erforderlich. Vor einer weiterführenden technischen Untersuchung in diesen Teilbereichen des Erkundungsgebiets sind keine Eingriffe in den Untergrund vorzunehmen. In den Teilbereichen des Erkundungsgebietes, die außerhalb der kontaminationsverdächtigen Flächen liegen, sind weitere technische Überprüfungen oder andere Maßnahmen nach dem jetzigen Kenntnisstand nicht notwendig.

3.10 Artenschutzrechtliche Vorgaben

3.10.1 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) grundsätzlich nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

3.10.2 Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

3.10.3 Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist die Herstellung einer vorlaufenden Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Zauneidechse sowie für die Schlingnatter innerhalb oder in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich (Plangebiet) erforderlich. Im Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse sind mindestens vier Sandlinsen mit einer Größe von jeweils ca. 15 m² anzulegen. Der vorhandene Boden ist dabei bis zu einer Tiefe von ca. 0,8 m zu entnehmen und durch einen grabbaren Sand zu ersetzen. Die Fläche ist anschließend in einer Höhe von ca. 0,8 m mit Sand zu überdecken. Darüber hinaus sind mindestens drei Totholzhaufen mit einer Größe von jeweils ca. 15 m² sowie mindestens drei Steinhaufen mit einer Größe von jeweils ca. 15 m² und einer Höhe von ca. 0,7 m anzulegen. In ausreichendem Abstand zur Ausgleichsmaßnahme für die Zauneidechse ist zudem eine Gesteinschüttung mit einer Größe von 10 m² für den Ausgleich der Schlingnatter anzulegen. Die übrigen Flächen sind durch Beweidung oder zweimalige Mahd mit Balkenmäher (Schnitthöhe größer 10 cm) und Abfahren des Mahdguts offen zu halten. Eine Verschattung ist zu vermeiden.

3.10.4 Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse sowie für die Schlingnatter sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG als vorlaufende Maßnahmen umzusetzen, d.h. sie müssen zum Zeitpunkt des Eingriffs in die entsprechenden Lebensräume so weit entwickelt sein, dass sie für die betreffende Art als Ersatzlebensraum dienen können. Im Eingriffsbereich (Plangebiet) vorhandene Zauneidechsen und Schlingnattern sind in das zuvor vorbereitete Ausgleichshabitat umzusiedeln. Eine Umsiedlung ist günstigerweise im Zeitraum von April bis Mai durchzuführen. Die Herstellung des Ersatzhabitats ist durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Tiefbauarbeiten im Eingriffsbereich (Plangebiet) sind zu Beginn durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Zudem ist eine Sicherung des Plangebietes zur Verhinderung einer Rückwanderung von Zauneidechsen und Schlingnattern durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun) erforderlich.

3.11 Hinweise zur Eingriffsminimierung

3.11.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren ist zu verzichten. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen insbesondere zum Ufer der Dill ist zu vermeiden.

3.11.2 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

3.12 Waldabstand

Auf die von den an das Plangebiet im Bereich des Flurstückes 57/2 (Gemarkung Hermannstein, Flur 30) angrenzenden Waldflächen ausgehenden Gefahren für angrenzende Nutzungen und bauliche Anlagen (z.B. durch umstürzende Bäume oder Brandüberschlag) und die hiervon ausgehenden Gefahren für den Wald (Brandgefahr) wird hingewiesen. Vom Bauherrn sind daher insbesondere geeignete Brandschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

3.13 Vermeidung der Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf klassifizierten Straßen

3.13.1 Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassadenoberflächen, Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen im Plangebiet dürfen zu keiner Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße B 277 führen.

- 3.13.2 Private Hinweisschilder und Werbeanlagen sind an der freien Strecke entlang der Bundesstraße B 277 insbesondere im Bereich der Knotenpunkte „B 277 / Dillfeld“ und „A 480 / B 277 / Dillfeld“ unzulässig. Nötige Wegweisung und Beschilderung sind mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaubehörde aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) auszuführen. Werbeanlagen mit Einwirkung auf die Bundesstraße B 277 bedürfen der Zustimmung von Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Dillenburg.