

Bebauungsplan Nr. 405 "Nahversorgungszentrum Naunheimer Straße / Dammstraße"



VERFAHRENSVERMERKE	
PLANUNTERLAGEN DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM . . . 2008 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES/ DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES UND DER OFFENLEGUNG AM . . . 2008 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	OFFENLEGUNG IN DER ZEIT VOM . . . 2008 BIS EINSCHLIESSLICH . . . 2008 DURCHFÜHRT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SÄTZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM . . . 2008 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SONSTIGE VERMERKE	BEARBEITET / GEZEICHNET: PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT STADT WETZLAR SACHGEBIET STADTPLANUNG AMTSLEITER

2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO: In dem Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ sind folgende Märkte und Verkaufsflächen zulässig:
- ein Lebensmittelmarkt mit max. 2.200 qm Verkaufsfäche (Vollsortimenter), ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.050 qm Verkaufsfäche (Discounter); Randsortimente dürfen auf max. 10% der jeweils zulässigen Verkaufsfäche angeboten werden,
 - ein Drogeriefachmarkt mit max. 800 qm Verkaufsfäche,
 - drei Fachmärkte mit unterschiedlichen Non-Food-Sortimenten und Verkaufsfächen von max. 800 qm je Markt, wobei die Gesamtverkaufsfäche 1.800 qm nicht überschreiten darf.
- Zulässig sind ferner
- Dienstleistungsanbieter wie z.B. Reisebüro, Schlüsselstiel, Änderungsschneiderei und Apotheke,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
 - eine Autowaschanlage.

- 2.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO: Die private Grünfläche „Randbegrünung“ kann bei den jeweils angrenzenden Grundstücken im Sondergebiet in die Bemessungsgrundlage zur Berechnung von GRZ und GFZ einbezogen werden.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft
- 2.4.1 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 2.4.2 Die Dachflächen innerhalb des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ Teilbaugelände 1b, Nr. 2 sind zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden sind Sprossen geeigneter Arten und Gattung Sedum sowie Stauden im Topfballen insbesondere der Arten Allium schoenoprasium, Anthemis trincoria, Dianthus carthusianorum, Dianthus deltoideus, Hieracium pilosella, Prunella grandiflora und Thymus spec. sowie in geringen Anteilen sonstige Gräser und Kräuter des Grünlandes magerer Standorte. Die Dicke der Vegetationsschicht beträgt mind. 8 cm, die Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schutzstoffgemisches mind. 12 cm.
- 2.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Pro 5 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen und zu unterhalten; die nach der Planzeichnung anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Zur Artenauswahl vgl. 3.4.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den nicht begrünteren Dachflächen allgemein zulässig.
- 3.2 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Stabgitter, Drahtgeflecht und Streckmetall.
- 3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 3.4 Grundstücksreihflächengestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Artenliste erhalten. Es gilt 1 Baum 10 qm und 1 Strauch 1 qm. Die nach der Planzeichnung anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol / H ₁ 3 x v., 14-16 bzw. Hel. 2 x v., 150-200	
Aesculus spec. - Kastanie	Quercus petraea - Traubeneiche
Acer campestre - Feldahorn	Tilia cordata - Winterlinde
Acer platanoides - Spitzahorn	Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Sorbus aria* - Mehlbeere
Betula pendula - Hängebirke	Sorbus aucuparia - Eibensche
Carpinus betulus - Hainbuche	Sorbus domestica - Speierling
Fagus sylvatica - Rotbuche	
Juglans regia - Walnuss	Strauchliste (H₁ v., 8-10):
Prunus avium - Vogelkirsche	Prunus avium - Kulturkirsche
Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume	Malus domestica - Apfel
Quercus robur - Steiche	Prunus communis - Birne

Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str. v. m.B. 100-150	
Cornus sanguinea - Roter Hainriegel	Prunus padus - Traubeneische
Corylus avellana - Hasel	Ribes div. spec. - Beerenstraucher
Crataegus monogyna - Weißdorn	Rosa canina - Hundrose
Crataegus laevigata - Weißdorn	Rosa div. spec. - Wild- u. Strauchrose
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Malus sylvestris - Wildäpfel	Salix caprea - Salweide
Prunus pissardii - Wildkirsche	Viburnum bursifolium - Wolliger Schneeball

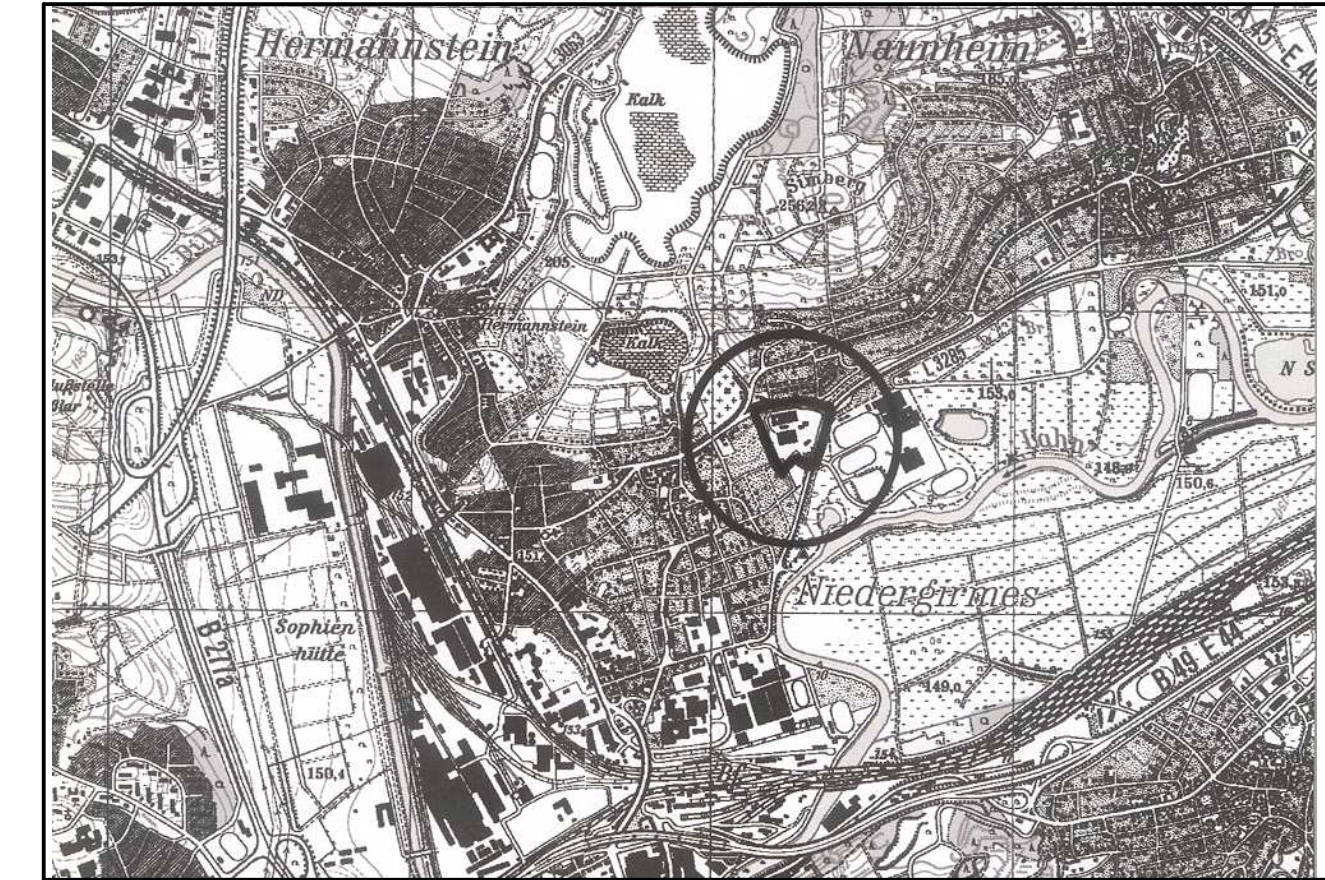
4 Hinweise

- 4.1 Gemäß § 20 HDStG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDStG wird verwiesen.
- 4.2 Hochbauten, die ganz oder tlw. über Erdgleiche liegen, dürfen an Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 23 Abs. 1 HStRG).



BEBAUUNGSPLAN NR. 405 IN NIEDERGIRMES „NAHVERSORGUNGSZENTRUM NAUNHEIMER STRASSE / DAMMSTRASSE“

M 1 : 1000



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) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. 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).

1 Zeichenerklärung

1.1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Polygonpunkt
1.1.4	Flurstücksnummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	SO _{vz} Sondergebiet Nahversorgungszentrum gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, es gilt 2.1
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GFZ Geschossflächenzahl
1.2.2.2	GRZ Grundflächenzahl
1.2.2.3	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:
1.2.3	OK _{geb.} Oberkante Gebäude
1.2.3.1	Baugrenze
1.2.4	Verkehrsflächen
1.2.4.1	Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.3.1	Rad- und Fußweg
1.2.4.4	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.5.4.1	Zugang Fußgänger
1.2.5.4.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5	Grünflächen
1.2.5.1	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsleitgrün
1.2.5.2	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage
1.2.5.3	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Randbegrünung
1.2.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1	Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.6.2	Erhalt von Bäumen (nicht eingemessen)
1.2.7	Sonstige Planzeichen
1.2.7.1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.7.1.1	St ₁₂ Stellplätze für SO
1.2.7.1.2	ZA Stellplatzzu- und abfahrt
1.2.7.1.3	LA Ladezone, Andienung
1.2.7.2	Bauverbotzone
1.2.7.3	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.7.4	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans