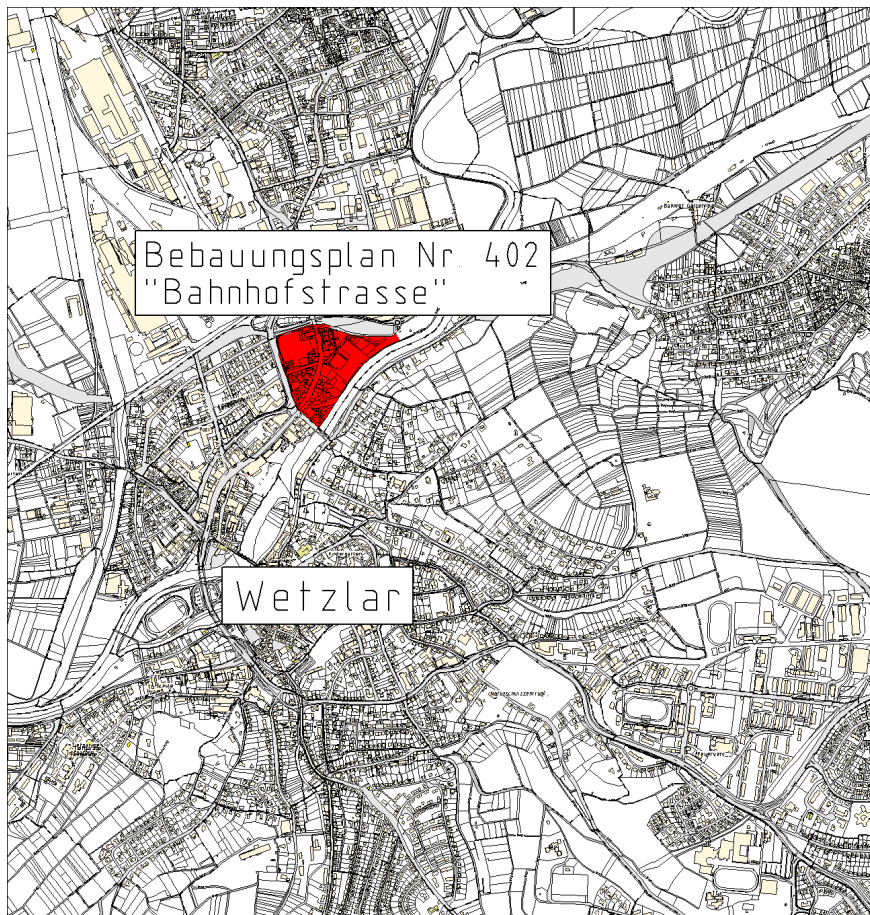


Stadt Wetzlar, Kernstadt
Bebauungsplan Nr. 402 für das Gebiet „Bahnhofstraße“

Textliche Festsetzungen
Planstand: Mai 2011

Übersichtskarte:



Nutzungsmatrix:

Lfd.-Nr.	Bereich	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Bauweise	Dachform
1	Mi ₁	Mischgebiet	III + DG (als Staffelgeschoss)	0,6	1,0	0/9	FD/PD
2	Mi ₂	Mischgebiet	III	0,6	1,0	9	FD/SD
3	Mi ₃	Mischgebiet	V + DG (als Staffelgeschoss)	0,6	1,0	0/9	FD/PD
4	MK ₁	Kerngebiet	III	0,8	2,0	9	FD/PD
5	MK ₂	Kerngebiet	III	0,8	2,0	0	FD/SD
6	MK ₃	Kerngebiet	III + DG (als Staffelgeschoss)	1,0	2,5	9	FD/PD

1. 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 / S. 58),
Hessische 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).

2. Textliche Festsetzungen

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. BauGB i. V. mit §§ 18 – 19 BauNVO)

2.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird für das Mischgebiet M₁, M₂ und M₃ bestimmt:
Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8. Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die Kerngebiete MK bestimmt:

a) Im MK₁ und MK₂ sind gemäß Absatz 2 folgende Nutzungen generell zulässig:

1. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen/Spielcasinos/Wettbüros) ist,
3. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind,
4. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden.

5. Gewerbebetriebe und Wohnungen, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen oder in deren Räumen der entgeltliche Geschlechtsverkehr angeboten wird.

b) Im MK₃-Gebiet sind gemäß Absatz 2 folgende Nutzungen generell zulässig:

1. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
7. Sonstige Wohnungen oberhalb des 2. Obergeschosses

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

1. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen/Spielcasinos) ist,
2. Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten (Wettbüros, Sportwetten o. ä.) dienen
3. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind
4. Gewerbebetriebe und Wohnungen, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen oder in deren Räumen der entgeltliche Geschlechtsverkehr angeboten wird.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Einzelne Vergnügungsstätten (Spielhallen) nach der Nr. 1. und 2. in den Ober- bzw. Untergeschossen der Gebäude, wenn eine Größe (Nutzfläche) von 144 qm je Vergnügungsstätte nicht überschritten wird.

Diese Ausnahmeregelung gilt für maximal eine Vergnügungsstätte je Grundstückseinheit. Es gilt der Liegenschaftsbestand zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes.

2.1.3 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21 a Abs. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 40 vom Hundert überschritten werden.

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

2.2.1 Fußwege in Grünflächen, private Stellplätze, deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind in versickerungsfähigen Materialien zu befestigen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster). Dies gilt auch für öffentlich nutzbare Stellplätze mit Ausnahme ihrer Zufahrten außerhalb von Parkdecks.

2.2.2 Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Oberbodenaushub (Mutterboden) ist in entsprechender Menge zu lagern und innerhalb der einzelnen Baugrundstücke wenn möglich zur Grünflächengestaltung oder zur Rekultivierung öffentlicher Grünflächen zu verwenden.

2.2.3 Der zu erhaltende Strauch- und Baumbewuchs ist vor Beginn der Baumaßnahmen gemäß DIN 19920 vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Treten trotz Schutzmaßnahmen Verluste oder Beschädigungen auf, so sind ersatzweise Laubbäume der Auswahlliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm oder Sträucher (2 x verpflanzt) der Auswahlliste 2 zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten/unterhalten.

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

2.3.1 Je 250 m² nicht überbauter privater Grundstücksfläche ist 1 Laubbaum der Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Zu erhaltene Bäume mit einem Mindeststammumfang von 12 – 14 cm können angerechnet werden.

Auswahlliste 1:

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 „Paul's Scarlet“
Mehlbeere	- Sorbus aria

2.3.2 Nicht bebaute und nicht versiegelte Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 15 % dieser Flächen sind zusammenhängend mit landschaftsgerechten Gehölzen gemäß Auswahlliste 2 zu bepflanzen. Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern können angerechnet werden.

Auswahlliste 2:

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

2.3.3 Je 5 lfm. fensterlose Fassade ist mindestens 1 Rankgehölz zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Eventuelle erforderliche Stützmauern sind mit gleichen Maßgaben zu begrünen.

- 2.3.4 Auf öffentlich zugänglichen PKW-Stellplätzen sind gem. Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar Laubbäume der Auswahlliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- 2.3.5 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich und Fußwege – sind im Durchschnitt je 250 m² öffentliche Erschließungsfläche ein Laubbaum gemäß Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen (Mindestqualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang 14 – 16 cm).

Teil B

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Satzung gemäß § 81 HBO Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- 3.1 Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung:
Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 15° bis 40°, Pult dächer mit einer Neigung von 5 bis 30° und Flachdächer. Für Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in grau, braun und schwarz sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen:
Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften sind auf die Größe des Gebäudes abzustimmen und müssen sich
- Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Werbepylone sind nur als Sammelanlagen zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 7,00 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.
- 3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO):
Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse sind in den Gebäuden vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse auch außerhalb der Gebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

Teil C

4. Kennzeichnungen und Hinweise
- 4.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

Die Versickerung der Niederschlagsabflüsse der Hofflächen und Straßen mit signifikanter Verschmutzung ist nicht tolerierbar. Diese Flächen sind an die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Es ist daher

notwendig, dass Niederschlagswasser von kritischen und unkritischen Herkunftsbereichen getrennt abzuleiten.

Sofern eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen.

Für das Niederschlagswasser der Dachflächen gilt grundsätzlich der § 55 (2) WHG.

4.2 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Magistrat der Stadt Wetzlar zu melden, Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand bis zum Ablauf einer Woche nach erfolgter Anzeige zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) DSchG).

4.3 Überschwemmungsgebiet

Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet der Lahn ist gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG unzulässig. Mit der zuständigen Oberen Wasserbehörde

Dez. 41.2 RP Gießen ist abzuklären, ob eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG erteilt werden kann.

4.4 Grundwasser

Sollte bei einer Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises – Wasserbehörde – erforderlich.

4.5 Altstandorte

Bei den innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelegenen Flächen handelt es sich teilweise um Altstandorte gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Altstandorte im Sinne dieser Definition sind Grundstücke stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Wetzlar und der Magistrat der Stadt Wetzlar, Umweltamt zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlungen und Verwertungen von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind folgende Vorschriften zu beachten, bzw. anzuwenden:

- Gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 ab Seite 3844.

4.6 Immissionsschutz/Lärmschutzmassnahmen

Für die von der Bundesstrasse 49 (B 49) ausgehenden Verkehrslärmimmissionen von bis zu 74dB(A) tags und bis zu 67dB(A) nachts sind passive Schallschutzmassnahmen erforderlich.

Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen daher die Außenwände von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß $[R'_{w,res}]$ von mindestens 45dB(A) und in Büros von mindestens 40dB besitzen.

Bei dem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 74dB(A) sind nach DIN 4109 Fenster der Schallschutzklasse V erforderlich.

4.7 Baubeschränkungszone

Die im Bereich der Baubeschränkungszone neu geplanten baulichen Maßnahmen bedürfen der Zustimmung des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Dillenburg.

4.8 Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Eine systematische Überprüfung (Sondierung von Kampfmitteln) ist daher vor Beginn von geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen die bodeneingreifenden Maßnahmen stattfinden.

4.9 Zufahrten

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

4.10 Dachbegrünung

Flache oder flachgeneigte (bis 15°) Dachflächen bei Neubauten sollen dauerhaft extensiv begrünt werden.