



BEBAUUNGSPLAN NR. 402

„BAHNHOFSTRASSE“

- Satzungsbeschluss -

M 1: 1000

VERFAHRENSVERMERKE

Table with 2 columns: PLANUNTERLAGEN and AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ ENLEITUNGSBESCHLUSS. It details the planning process from application to final decision, including dates and responsible officials.

- 2.3.3 Je 5 fm fensterlose Fassade ist mindestens 1 Rankgehölz zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
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 m öffentliche Erschließungsfläche ein Laubbaum gemäß Auswahlliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen (Mindestqualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang 14 – 16 cm).

- 2. Textliche 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 M, M1 und M2, bestimmt:
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, MK2 und MK3 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/Wetbüros) 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 MK4-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 (Wetbüros, 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 Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Oberboden auszubau (Mutterboden) ist in entsprechender Menge zu lagern und innerhalb der einzelnen Baugrundstücke wenn möglich zur Grünflächengestaltung oder zur Reaktivierung öffentlicher Grünflächen zu verwenden.
2.2.2 Der zu erhaltende Strauch- und Baumbewuchs ist vor Beginn der Baumaßnahmen gemäß DIN 19220 vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Tieten 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 Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 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
Tilia cordata
Feldahorn - Acer campestre
Sitzelhorn - Acer pseudoplatanus
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Kugelhorn - Acer globosum
Hainbuche - Carya betulus
Vogelkirsche - Prunus avium
Eberleiche - Sorbus aucuparia
Rosenh. - Crataegus laevigata „Pauli's Starke“
Sorbus aria
Auswahlliste 2:
Weißdorn - Crataegus sp.
Bläuliche - Fagus sylvatica purpurea
Liguster - Ligustrum vulgare
Hainbuche - Carya betulus
Feldahorn - Acer campestre
Hornbeere - Cornus sanguinea

Zeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
Art der baulichen Nutzung
Mischgebiete (§ 9 BauNVO)
Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Tabelle with columns: Bereich, Art der Nutzung, Zahl der Vollgeschosse (Nutzfläche), GRZ, GFZ, Bauweise, Dachform.
Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Geschlossene Bauweise, Baugrenze, Verkehrsflächen, Fußgängerbereich, Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Sonstige Planzeichen, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, vorh. Bebauung, Flachdach, Satteldach, Pultdach.

