

Textliche Festsetzungen  
Planstand: Juli 2013

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548),
- Planzeichenverordnung (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),
- 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 Mischgebieten  
(§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten unzulässig. Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

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

In den Kerngebieten sind folgende Nutzungen unzulässig:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden,
4. Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

Ausnahmsweise kann im MK<sub>3</sub> eine Spielhalle je Grundstück in den Ober- oder Untergeschossen der Gebäude zugelassen werden, wenn eine Größe der Nutzfläche von 144 qm je Vergnügungsstätte nicht überschritten wird. Es gilt der Liegenschaftsbestand zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

## 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 Grundstücksflächen in den Mischgebieten 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.

## 2.5 Hochwasserschutz

### 2.5.1 Bauverbotszone

Innerhalb der gesamten 15 m breiten wasserrechtlichen Bauverbotszone entlang des Lahnufers sind Gebäude, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Einfriedigungen unzulässig.

Innerhalb der 10 m breiten öffentlichen Bauverbotszone (Zweckbestimmung Grünfläche, Parkanlage) ist eine Möblierung der Freiflächen (z. B. Parkbänke) zulässig, sofern sie den Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigt.

Innerhalb der 5 m breiten privaten Bauverbotszone (Zweckbestimmung Grünfläche) sind Stellplätze, Zufahrten und Verkehrswege zulässig. Die Stellplatzfläche einschließlich ihrer Zufahrten darf einen Flächenanteil von 30 % der privaten Bauverbotszone nicht übersteigen. Eine vollständige Versiegelung der Stellplatzfläche ist nicht zulässig. Die Deckschicht der Stellplatzfläche ist als wassergebundene Decke, Schotterrassen o. ä. auszuführen. Die Errichtung der Stellplatzflächen bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG durch die Untere Wasserbehörde.

### 2.5.2 Baubeschränkungszone

Innerhalb der sich an die wasserrechtliche Bauverbotszone anschließenden 15 m breiten Baubeschränkungszone sind bauliche Anlagen nur in geeigneter Bauweise, z. B. in aufgeständerter Bauweise, entsprechend dem Gutachten „Hydraulische Hochwasserberechnung für den Bereich zwischen Bahnhofstraße und Lahn in Wetzlar“ vom 31.07.2012 zulässig. Die Zulässigkeit schließt die Herstellung des Retentionsraumausgleichs gemäß dem v.g. Gutachten in der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone im Bereich des Bauvorhabens mit ein.

Die baulichen Maßnahmen einschließlich Geländeänderungen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG durch die zuständige Untere Wasserbehörde.

### 2.5.3 Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet außerhalb der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet außerhalb der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind nur zulässig, wenn zeitgleich in der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone oder im Bereich des Bauvorhabens der erforderliche Retentionsraumausgleich gemäß v.g. Gutachten hergestellt wird. Dies erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG durch die zuständige Untere Wasserbehörde.

## Teil B

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

#### 3.1 Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehältnisse außerhalb von Gebäuden sind baulich einzufassen oder mit einer Abpflanzung zu versehen.

## Teil C

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

#### 4.1 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.

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

#### 4.2 Altablagerung und Altstandorte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Altablagerung und mehrere Altstandorte. Während im Bereich der Altablagerung mit belasteten Materialien gerechnet werden muss, sind auf den Altstandorten u. U. nutzungsabhängige Belastungen vorhanden. Sollte im Bereich der Altstandorte bei Baumaßnahmen in den Boden eingegriffen werden, sind die bereits vorliegenden Informationen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind ggf. weitere Recherchen und/oder umwelttechnische Untersuchungen durch einen sachverständigen Gutachter vorzunehmen. Die Ergebnisse sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Bodeneingreifende Maßnahmen im Bereich der Altablagerung sind durch einen sachverständigen Gutachter zu begleiten.

#### 4.3 Artenschutz

Bei baulichen Änderungen im Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dies gilt insbesondere für die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Umweltplanung IBU, Staufenberg vom 09.03.2011 gekennzeichneten Teile des Plangebietes. Zuständige Behörde ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar.

#### 4.5 Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Neben den in der Plankarte gekennzeichneten Verdachtspunkten für Bombenblindgänger ist innerhalb des Plangebietes generell mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor dem Beginn von bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist

daher eine systematische Überprüfung (Sondierung von Kampfmitteln) der Grundstücksflächen durchzuführen. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese in einem Abstand von bis zu 15 m außerhalb des Baufeldes bzw. des Baugrundstückes befinden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

#### 4.6 Zufahrten

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

Textliche Festsetzungen  
Planstand: Juli 2013

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548),
- Planzeichenverordnung (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),
- 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 Mischgebieten  
(§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten unzulässig. Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

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

In den Kerngebieten sind folgende Nutzungen unzulässig:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden,
4. Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

Ausnahmsweise kann im MK<sub>3</sub> eine Spielhalle je Grundstück in den Ober- oder Untergeschossen der Gebäude zugelassen werden, wenn eine Größe der Nutzfläche von 144 qm je Vergnügungsstätte nicht überschritten wird. Es gilt der Liegenschaftsbestand zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.

## 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 Grundstücksflächen in den Mischgebieten 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.

## 2.5 Hochwasserschutz

### 2.5.1 Bauverbotszone

Innerhalb der gesamten 15 m breiten wasserrechtlichen Bauverbotszone entlang des Lahnufers sind Gebäude, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Einfriedigungen unzulässig.

Innerhalb der 10 m breiten öffentlichen Bauverbotszone (Zweckbestimmung Grünfläche, Parkanlage) ist eine Möblierung der Freiflächen (z. B. Parkbänke) zulässig, sofern sie den Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigt.

Innerhalb der 5 m breiten privaten Bauverbotszone (Zweckbestimmung Grünfläche) sind Stellplätze, Zufahrten und Verkehrswege zulässig. Die Stellplatzfläche einschließlich ihrer Zufahrten darf einen Flächenanteil von 30 % der privaten Bauverbotszone nicht übersteigen. Eine vollständige Versiegelung der Stellplatzfläche ist nicht zulässig. Die Deckschicht der Stellplatzfläche ist als wassergebundene Decke, Schotterrassen o. ä. auszuführen. Die Errichtung der Stellplatzflächen bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG durch die Untere Wasserbehörde.

### 2.5.2 Baubeschränkungszone

Innerhalb der sich an die wasserrechtliche Bauverbotszone anschließenden 15 m breiten Baubeschränkungszone sind bauliche Anlagen nur in geeigneter Bauweise, z. B. in aufgeständerter Bauweise, entsprechend dem Gutachten „Hydraulische Hochwasserberechnung für den Bereich zwischen Bahnhofstraße und Lahn in Wetzlar“ vom 31.07.2012 zulässig. Die Zulässigkeit schließt die Herstellung des Retentionsraumausgleichs gemäß dem v.g. Gutachten in der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone im Bereich des Bauvorhabens mit ein.

Die baulichen Maßnahmen einschließlich Geländeänderungen bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG durch die zuständige Untere Wasserbehörde.

### 2.5.3 Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet außerhalb der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet außerhalb der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind nur zulässig, wenn zeitgleich in der 30 m breiten Bauverbots- und Baubeschränkungszone oder im Bereich des Bauvorhabens der erforderliche Retentionsraumausgleich gemäß v.g. Gutachten hergestellt wird. Dies erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG durch die zuständige Untere Wasserbehörde.

## Teil B

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

#### 3.1 Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehältnisse außerhalb von Gebäuden sind baulich einzufassen oder mit einer Abpflanzung zu versehen.

## Teil C

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

#### 4.1 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.

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

#### 4.2 Altablagerung und Altstandorte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Altablagerung und mehrere Altstandorte. Während im Bereich der Altablagerung mit belasteten Materialien gerechnet werden muss, sind auf den Altstandorten u. U. nutzungsabhängige Belastungen vorhanden. Sollte im Bereich der Altstandorte bei Baumaßnahmen in den Boden eingegriffen werden, sind die bereits vorliegenden Informationen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind ggf. weitere Recherchen und/oder umwelttechnische Untersuchungen durch einen sachverständigen Gutachter vorzunehmen. Die Ergebnisse sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen. Bodeneingreifende Maßnahmen im Bereich der Altablagerung sind durch einen sachverständigen Gutachter zu begleiten.

#### 4.3 Artenschutz

Bei baulichen Änderungen im Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dies gilt insbesondere für die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Umweltplanung IBU, Staufenberg vom 09.03.2011 gekennzeichneten Teile des Plangebietes. Zuständige Behörde ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar.

#### 4.5 Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Neben den in der Plankarte gekennzeichneten Verdachtspunkten für Bombenblindgänger ist innerhalb des Plangebietes generell mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor dem Beginn von bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist

daher eine systematische Überprüfung (Sondierung von Kampfmitteln) der Grundstücksflächen durchzuführen. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese in einem Abstand von bis zu 15 m außerhalb des Baufeldes bzw. des Baugrundstückes befinden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4 m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

#### 4.6 Zufahrten

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