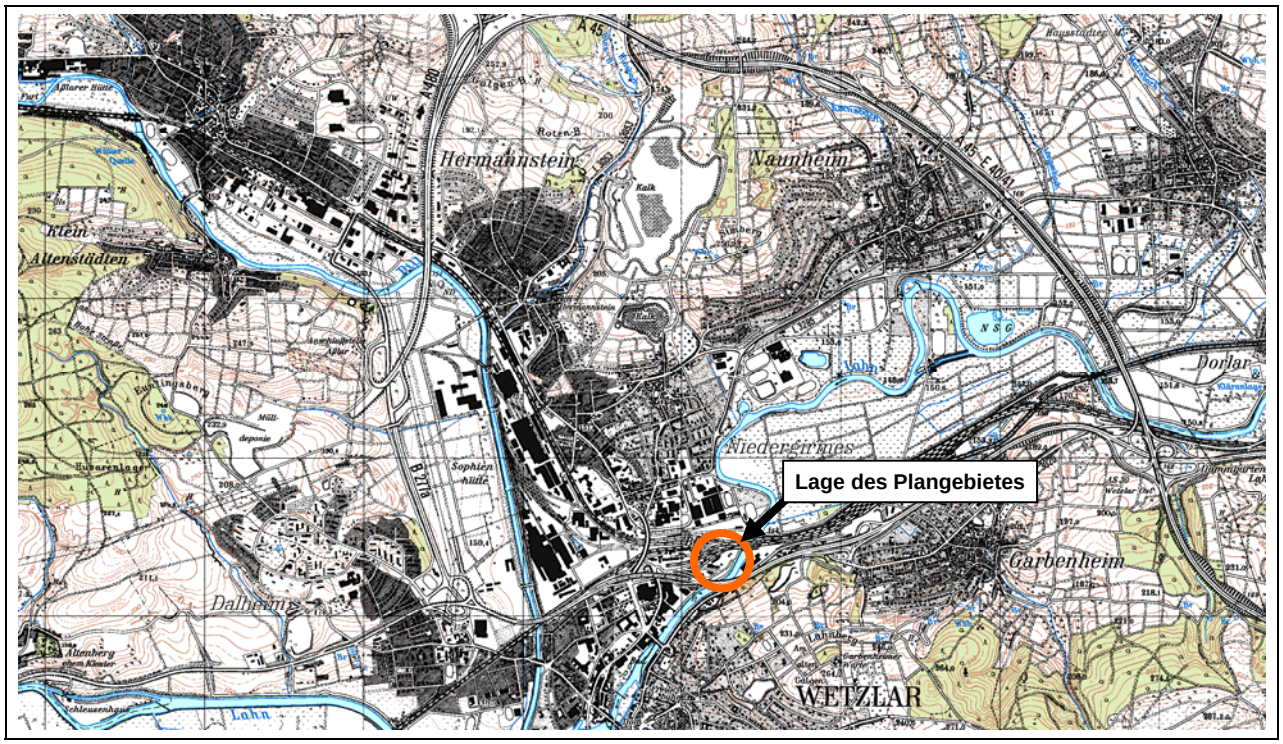
Stadt Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes
Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Textliche Festsetzungen

Planstand: 12.02.2015 – Entwurf

Übersichtskarte



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	Z
1	SO_{Hotel}	0,8	VIII

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBI. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBI. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724).

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 1. Änderung von 2004 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

Sondergebiet Hotel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hotel ist die Errichtung einer Hotelanlage einschließlich einer gastronomischen Nutzung sowie der zugehörigen Stellplatzflächen, Nebenanlagen und sonstigen betriebstechnischen Anlagen zulässig.

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

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

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 Abs. 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch eine aufgeständerte oder hängende Terrassenkonstruktion in Richtung Süden und Südosten auf maximal 85 % der Breite der jeweiligen Außenwand bis zu einer Tiefe von im Mittel 10 m überschritten werden, sofern die Unterkante der Terrasse eine Höhe von mindestens 151,70 m ü.NN beträgt und hierdurch die Belange des Hochwasserschutzes nicht beeinträchtigt werden.

1.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume

Im Sondergebiet sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebietes, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung Wetzlar, Planungs- und Hochbauamt, eingesehen werden.

1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.5.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.5.2 Im Sondergebiet sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

1.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Acer campestre	- Feldahorn	Prunus avium	- Vogelkirsche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Salix div. spec.	- Weide
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Obstbäume (H., v., 8-10):	
Betula pendula	- Hängebirke	Cydonia oblonga	- Quitte
Carpinus betulus	- Hainbuche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Malus domestica	- Apfel
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Pyrus communis	- Birne
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Malus sylvestris	- Wildapfel	Salix caprea	- Salweide
Ribes div. spec.	- Beerensträucher	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Malus div. spec.	- Zierapfel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitte	Philadelphus div. spec.	- Falscher Jasmin
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa div spec.	- Wild- u. Strauchrosen
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Forsythia x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flieder
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelia

1.7 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Als Ersatz für die im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes teilweise in Anspruch genommene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan Nr. 288 „Bahnhof Wetzlar“ – 1. Änderung von 2004 als Ausgleichsfläche M1 mit dem Entwicklungsziel Auenwiese festgesetzt wurde, werden insgesamt 26.819 Punkte aus Ökokontomaßnahmen der Ökoagentur des Landes Hessen, vertreten durch die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) zugeordnet.

Näheres hierzu wird durch einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der HLG mit Freistellungserklärung geregelt.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

2.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.

3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichungen

3.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.2 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

3.2.1 Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

3.2.2 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).

3.3 Überschwemmungsgebiet

3.3.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn. Es gelten die „Besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ insbesondere im Hinblick auf die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Unter bestimmten Voraussetzungen kann eine Befreiung von diesen Verboten durch die zuständige Wasserbehörde erteilt werden. Bepflanzungsmaßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn der Pflanzmaßnahme mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen.

3.3.2 Die im Überschwemmungsgebiet gelegenen Bereiche sind bei entsprechenden Hochwasserständen rechtzeitig zu sperren bzw. zu räumen.

3.4 Gewässerrandstreifen

Entlang der Wasserflächen der Lahn erstreckt sich der Gewässerrandstreifen auf einer Breite von 10 m. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen.

3.5 Landschaftsschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“. Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ vom 06.12.1996 (StAnz. 52/53/1996, S. 4327ff.) sind zu beachten. Gegebenenfalls ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

3.6 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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 (§ 20 HDSchG).

3.7 Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine Boden eingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

3.8 Artenschutzrechtliche Hinweise

Gehölzfällungen sind günstigerweise im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen. Sofern Abrissarbeiten und Gehölzfällungen im Zeitraum von März bis Oktober notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.