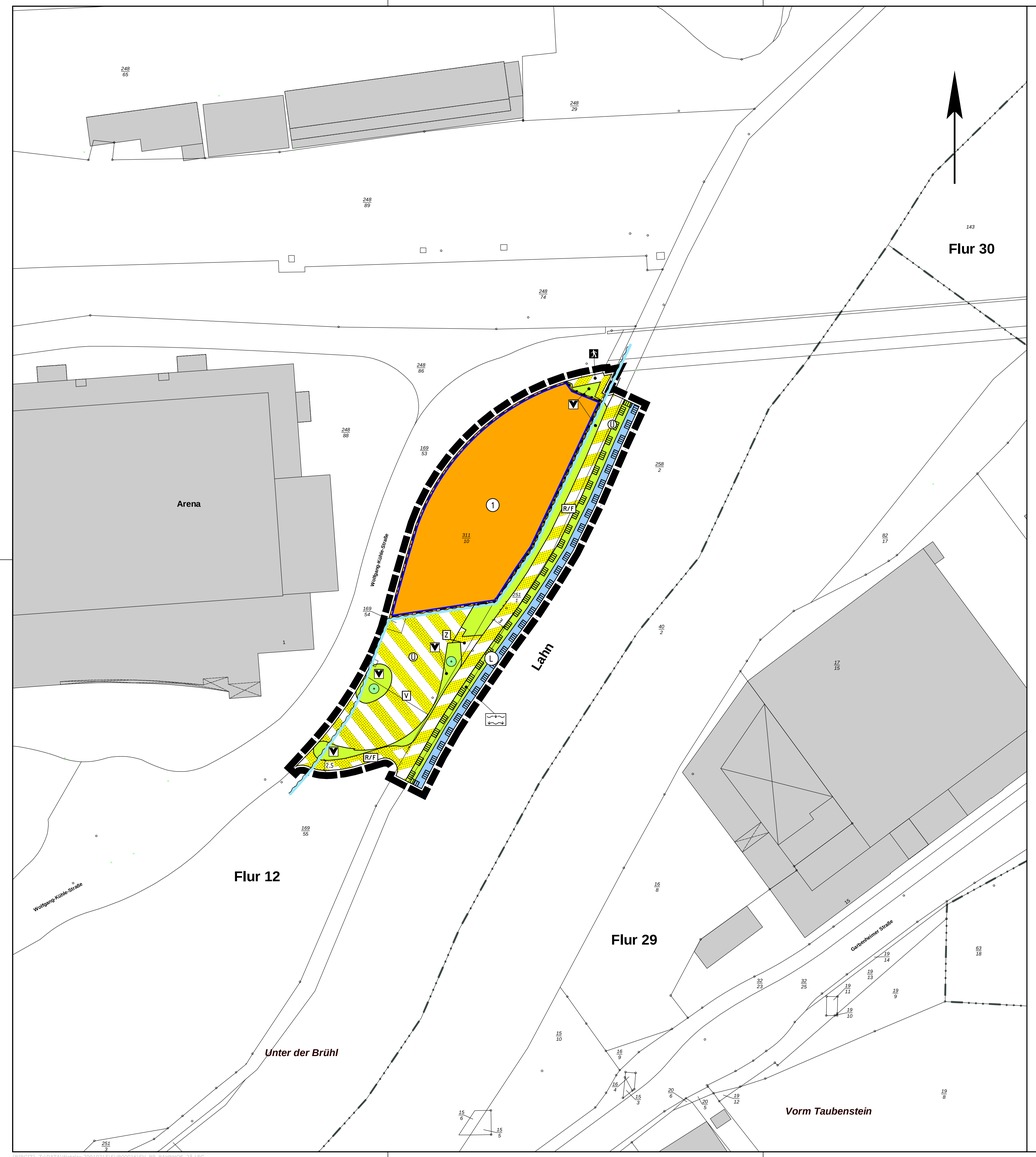


Rechtsgrundlagen

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. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. 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 (GVBl. 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).

Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellungen
- Flurgrenze
- Flur 12 — Flurnummer
- Polygonpunkt
- 311/10 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung
- SO_{Hotel} — Sondergebiet Zweckbestimmung Hotel
- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ — Grundflächenzahl
- Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- A — Fußweg (öffentlich)
- R/F — Rad-/Fußweg (öffentlich)
- V — Vorfahrt und Zufahrt (privat)
- Z — Zuwegung (privat)
- Grünflächen
- V — Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
- U — Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Uferbereich
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserflächen (Bundeswasserstraße Lahn)
- Grenze Überschwemmungsgebiet der Lahn
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- L — Anpflanzung von Laubbäumen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts; hier: Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Lahn-Dill"
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nutzungsschablone

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

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

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 Grundfläche 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 151,80 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 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 Bundeseigene Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Bereich der Flurstücke 251/1 und 258/2 bundeseigene Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (Bundeswasserstraße Lahn einschließlich Zubehörflächen).

3.4 Hinweise der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung

Die Benutzung von Flächen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung ist über einen Nutzungsvertrag zu regeln. Dazu sind beim Wasser- und Schifffahrtsamt Koblenz Antragsunterlagen und Lagepläne einzureichen. Dies gilt auch für temporär genutzte Flächen (z.B. Baustelleneinrichtungen usw.). Es muss zu jeder Zeit gewährleistet sein, dass die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung mit Fahrzeugen den Betriebsweg ungehindert zu Instandhaltungsarbeiten der Lahn oder deren Uferbereiche nutzen kann.

An der Anlage dürfen außer den nach den schifffahrtspolizeilichen Vorschriften erforderlichen und den vom Wasser- und Schifffahrtsamt genehmigten Schifffahrtszeichen keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Die Anlage darf erst in Betrieb genommen werden, nachdem das Wasser- und Schifffahrtsamt sie abgenommen hat. Die Abnahme ist beim Außenbezirk Wetzlar, Uferstraße, 35576 Wetzlar, Tel. 06441 44799-0 zu beantragen.

Alle wesentlichen Einzelheiten des Bauverfahrens für die Errichtung der Anlage, die zu Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs auf der Wasserstraße führen können, sind rechtzeitig vor der Ausführung unter Beteiligung der bauausführenden Firmen mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt abzustimmen. Der Beginn der Baumaßnahme ist dem Wasser- und Schifffahrtsamt mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Das Wasser- und Schifffahrtsamt veranlasst daraufhin eine Bekanntgabe an die Schifffahrt. Vor Beginn der Baumaßnahme ist mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt eine Ortsbesichtigung durchzuführen. Vermessungspunkte, Hektometerzeichen oder Schifffahrtszeichen sind zu sichern.

Baubehelfe, die das Lichtraumprofil der Wasserstraße einschränken, sind an den der Schifffahrt zugewandten Außenkanten nach ober- und unterstrom durch rot-weiße Tafelzeichen, sog. Warnschraffen, zu kennzeichnen. Die Schraffenhöhe beträgt 25 cm, die Schraffenbreite 20 cm. Die Tafelzeichen sind nachts und bei Sichtweiten unter 50 m zu beleuchten. Baubehelfe, wie Spundwände, Rammpfähle oder ähnliches, sind nach Beendigung der Baumaßnahme restlos aus der Wasserstraße zu entfernen. Es ist sicherzustellen, dass keine Gegenstände in die Wasserstraße gelangen können. Falls Gegenstände in die Wasserstraße gelangen, ist dies dem Wasser- und Schifffahrtsamt unverzüglich mitzuteilen. Der Einsatz von Fahrzeugen und schwimmenden Geräten und sonstige Maßnahmen während der Bauzeit, die den Schiffsverkehr vorübergehend beeinträchtigen könnten, bedürfen der vorherigen Genehmigung des Wasser- und Schifffahrtsamtes.

Dem Wasser- und Schifffahrtsamt ist der für den Betrieb der Anlage verantwortliche Beauftragte schriftlich mitzuteilen. Jede Änderung ist ebenfalls schriftlich mitzuteilen. Es dürfen keine Stoffe in die Wasserstraße gelangen, die den für die Schifffahrt erforderlichen Zustand der Wasserstraße oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Wasserstraße beeinträchtigen. Jede geplante Änderung der Anlage, des Betriebes oder der Benutzung ist rechtzeitig vor der Durchführung dem Wasser- und Schifffahrtsamt schriftlich anzuzeigen.

3.5 Überschwemmungsgebiet

3.5.1 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.

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

3.6 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.

3.7 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. Maßnahmen, die den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen, insbesondere Eingriffe wie Erdarbeiten, Gehölzentnahme, Errichtung von Bauwerke etc., bedürfen gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

3.8 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).

3.9 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.

3.10 Bodenbelastung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss mit belasteten Auffüllungsmaterialien gerechnet werden. Bei Baumaßnahmen sind daher die folgenden Hinweise, Auflagen und Bestimmungen zu beachten:

Sämtliche Aushubarbeiten sind vor Ort durch einen sachkundigen, unabhängigen Gutachter zu überwachen. Ein entsprechender Gutachter ist vom Bauherrn zu bestellen. Der Beginn der Aushubarbeiten ist dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, schriftlich unter Benennung des beauftragten Gutachters spätestens 14 Tage vorab anzuzeigen. Bei Aushubarbeiten sind Auffälligkeiten, die auf Kontaminationen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers hindeuten, sofort dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zu melden und die Bauarbeiten bis auf weiteres zu unterbrechen. Das Ergebnis der gutachterlichen Überwachung ist in jedem Falle – auch, wenn keine Auffälligkeiten festgestellt wurden – zu protokollieren und dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, vorzulegen. Zusätzlich kann bei Baumaßnahmen angetroffenes Grundwasser mit Schadstoffen belastet sein. Bei Wasserhaltungsmaßnahmen gefördertes Wasser muss daher gegebenenfalls vor einer Ableitung behandelt werden.

3.11 Grundwasser

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen und einer Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

3.12 Artenschutzrechtliche Hinweise

3.12.1 Bei Bau- und Sanierungsarbeiten sowie Gehölzentfernungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Prüfung der arten- und biotopschutzrechtlichen Belange erforderlich.

3.12.2 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.

3.12.3 Für die Außenbeleuchtung (Verkehrsflächen, Hotel) wird der Einsatz von fledermausfreundlichen LED-Leuchten, Natriumniederdruckdampflleuchten inklusive dem Einsatz von Bewegungsmeldern oder eine Zeitschaltung und Abschirmung des Leuchtkegels empfohlen. Für größere Glasflächen wird die Verwendung von Vogelschutzglas empfohlen.

3.13 Hinweise zum Bahnbetrieb

Immissionen
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Oberleitung
Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn AG. Auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen wird ausdrücklich hingewiesen.

Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen
Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Funknetzbeeinflussung
Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen.

3.14 Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsträgern Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.

STADT WETZLAR

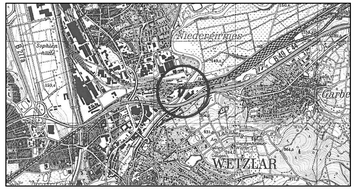
BEBAUUNGSPLAN NR.288

'Bahnhof Wetzlar'

2. Änderung

ST Niedergirmes

M 1: 500



VERFAHRENSVERMERKE

EINLEITUNGSBESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG
durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.03.2015 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER STADTRAT	des Einleitungs- und Entwurfsbeschlusses am 08.04.2015 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER STADTRAT
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	**SATZUNGSBESCHLUSS**
des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2015 bis einschließlich 19.05.2015 Bekanntgemacht am 08.04.2015 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER STADTRAT	gem. § 10 Abs.1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR Wetzlar, den SEMLER STADTRAT
RECHTSKRÄFTIG seit der Bekanntmachung am DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	BEARBEITET / GEZEICHNET: **PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT** DER **STADT WETZLAR** SACHGEBIET STADTPLANUNG AMTSLEITER

Planstand: Fassung zum Satzungsbeschluss 01.06.2015

Bearbeitung: **Planungsbüro Holger Fischer**
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden