

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 9 (Untertitel) BBauG in Verbindung mit § 1 (3) BauNVO in der zur Zeit gültigen Fassung.

- Baulinien, Baugrenzen sowie die Grund- und Geschößflächenzahl bestimmen die max. überbaubare Fläche. Die im Bebauungsplan nicht zwingend angegebenen Geschößzahlen gelten als Höchstgrenzen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 + 2 BBauG). Bei der zwingend zweigeschossigen Bauweise ist ein zusätzlicher Dremmel nicht zulässig.
- Die eingetragenen Gebäudestellungen und die damit verbundene Firstrichtung sind einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BBauG).
- Nebenanlagen im Sinne der §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO in Verbindung mit § 88 HBO sowie anzeige- und genehmigungsfreie Nebengebäude (nach § 89 HBO) sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die in § 7 Abs. 2 Ziff. 1 - 7 BauNVO - ausgenommen Vergnügungsstätten - und Abs. 4 Ziff. 1 - 2 - ab III. Obergeschoß auch Wohnungen - festgeschriebenen Nutzungen zulässig.
- Durch die im Kerngebiet zulässigen Gewerbebetriebe dürfen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden (§ 9 (1) 24 + § 15 (1 + 2) BauNVO).

Aufgrund der Lärmeinwirkung von der B 49 (Schnellstraße Gießen-Wetzlar), ist an denen der Schallquelle zugewandten Gebäudeseiten ein passiver baulicher Schallschutz erforderlich. Der einzuhaltende Mindestwert der Luftschalldämmung liegt bei $R_w = 40$ dB (A). Für die Fensterflächen sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 bzw. 4 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von $R_w \geq 35$ dB und $R_w \geq 40$ dB einzubauen (§ 9 (1) 24 BBauG).

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze, auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Sie sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen (§ 9 (1) 4 BBauG). Die Oberflächenart der Garagenzufahrten und Stellplätze ist so zu wählen, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist (§ 9 (1) 14 BBauG).

Für die im Plan geforderten Bepflanzungen sind nur landschaftsgebundene, ortstypische Bäume (Hochstamm) und Sträucher zu verwenden. Gebietsfremde Baum- und Pflanzarten sind zu entfernen und durch vorgenannte Pflanzenarten zu ersetzen (§ 9 (1) 25 a + (6) BBauG in Verbindung mit § 27 HENatG). Bei der Bepflanzung, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich, sind ausschließlich die nachfolgenden Arten zu verwenden:

Sträucher

Prunus spinosa	Schwarzdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Gemeine Liguster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Holunder

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Capinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Sorbus domestica	Eberesche

Hochstämmige Obstbäume

Die im Plangebiet vorhandenen ortstypischen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der Grundstücke oder deren Nachbarschaft bewirken (§ 9 (1) 25 b BBauG).

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 9 (6) BBauG

Gem. § 126 BBauG - Pflichten des Eigentümers - hat der Eigentümer eines Grundstückes Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. der Beleuchtungskörper und des Zubehörs auf seinem Grundstück unter vorheriger Benachrichtigung zu dulden.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gem. § 9 (4) BBauG und aufgrund der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung in der z. Z. gültigen Fassung.

Dächer

Im Misch-Kerngebiet sind Sattel- und Flachdächer zulässig.

Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einfriedigungen und Hecken einschl. Sockelmauer bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Gesamthöhe der Sockelmauer soll 0,30 m - gemessen von OK-Gehweg - nicht überschreiten. Stützmauern sind ausnahmsweise zulässig, wenn zwischen Straßenoberfläche und gewachsenem Grundstücksgelände ein unvermeidbarer Höhenunterschied besteht. Alle übrigen Einfriedigungen zwischen privaten Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von 1,25 m nach dem Hess. Nachbarrecht zulässig.

Freiflächengestaltung

1/3 der nicht überbauten Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in unmittelbarer Nähe der Gebäude.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Flächengestaltungsplan vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird. Im übrigen ist die DIN 18.920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" als auch die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar zu beachten. Die Plätze für Müllbehälter bzw. Container sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile miteinzubeziehen oder mit immergrünen Hecken (heimisch) zu umpflanzen. Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenplätze anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.

Gebäudegestaltung

Dachaufbauten sind nur als Aufzugsüberfahrten zulässig. Anbauten sind so zu errichten, daß sie sich in Dachform und der äußeren Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen. Eine Begrünung von Dächern und großflächigen Außenwänden mit entsprechenden Pflanzen ist anzustreben bzw. wird empfohlen.

Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur eine Werbeanlage pro Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung auf den neuzubildenden Grundstücken ist nicht zulässig. An den Gebäuden sind Großflächenwerbung mit einer zusammenhängenden Werbefläche von mehr als 2,00 qm, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben nicht zulässig. Werbeanlagen und Firmenaufschriften müssen sich nach Umfang, Größe, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung den Gebäuden und Wandflächen unterordnen bzw. harmonisch einfügen. Die Werbeeinrichtungen sind in sauberem und gutem Zustand zu halten.