

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4, Naunheim „Am Waldgirmeser Weg“, 3. Änderung

1 Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV):
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Hessische Bauordnung:
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)

2 Textliche Festsetzungen:

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

2.1.1 Nutzungsbeschränkungen in den Mischgebieten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Für alle Mischgebiete wird bestimmt:

- Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.
- Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den MI 1 und MI 2 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

2.1.2 Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Für das Gewerbegebiet wird bestimmt:

- Die Errichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle sowie bordellartige Betriebe sind unzulässig.
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.1.3 Nutzungsbeschränkungen im Wohngebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Wohngebiet ausgeschlossen.

2.1.4 Festsetzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 10 BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung")

In dem Teil des Gewerbegebietes mit der Kennzeichnung „GE*“ befindet sich auf dem Grundstück Flur 9, Flurstücke 300/0 und 301/1, ein genehmigter Lebensmittel-Discounter mit Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 795,41m². Abweichend von den Regelungen in 2.1.2 zu den Nutzungsbeschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind Erneuerungen des Lebensmittel-Discounters allgemein zulässig, wenn die Verkaufsfläche des Betriebs 795,41m² nicht überschritten wird. Zulässig sind Sortimente der Grundversorgung bzw. des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren) sowie 10% branchentypische, zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer untergeordneten Fläche.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

2.2.1 GRZ und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 19 und 23 BauNVO)

Bei Konkurrenz zwischen GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung. Die Errichtung von Garagen, Carports, Werbeanlagen und Nebenanlagen innerhalb der als Bauverbotszonen gekennzeichneten Bereiche ist unzulässig.

2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Fassade.

2.2.3 Bezugspunkte zur Berechnung des Kellergeschosses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 3 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die Berechnung des Kellergeschosses als Vollgeschoss/Nichtvollgeschoss ist bei Aufschüttungen die natürliche Geländeoberfläche, bei Abgrabungen die sichtbare Wandfläche heranzuziehen.

2.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Wegen ist wasserdurchlässig zu gestalten; vollversiegelte Oberflächen sind zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und dort versickert wird.

2.4 Lärmpegelbereiche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB III und IV sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile der Gebäude mit Räumen, die nicht nur zum vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, Mindestschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem Abschnitt 5, Tabelle 8-10 der DIN 4109 zu entnehmen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:

<i>Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109</i>	<i>Maßgeblicher Außenlärmpegel tags, db (A)</i>	<i>Erforderliche Schalldämm-Maße für</i>	
		<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume u.ä. $R'_{w,res}$ db</i>	<i>Büroräume¹ und ähnliches $R'_{w,res}$ db</i>
III	> 60	35	30
IV	> 65	40	35

$R'_{w,res}$ = bewertetes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschnitt 11 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rollladenkästen + Lüftung und dergleichen). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

¹ An Fassaden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämm-Maße zugelassen werden, wenn (z. B. durch Abschirmungen) im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

2.5 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.5.1 Einfriedungen

In den GE Gebieten sind nur offene Einfriedungen zulässig. Die Einfriedungen sind straßenseitig mit bodenständigen Hecken zu hinterpflanzen. Pflanzschema: aufgelockerte straubbetonte Gehölzpflanzung; 1-reihig; unregelmäßige Pflanzverbände; zur Strukturierung und Auflockerung der Pflanzung sind einzelne Bäume zu verwenden. Für die Hinterpflanzung sind die in der Pflanzliste genannten Arten zu verwenden.

2.5.2 Grundstücksbepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bezogen auf die zulässige Grundfläche (GRZ II), sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste oder Hochstammobstbaum zu pflanzen. Des Weiteren ist pro 50m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Strauch gem. Pflanzliste zu pflanzen.

2.5.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch die Anlage eines vorgelagerten blütenreichen Saumstreifens zu ergänzen. Für den Pflanzstreifen sind ausschließlich die Gehölzarten der Pflanzliste (s. Anhang) zu verwenden.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und Abs. 3 HBO)

- Dachgauben sind zulässig, wenn die Länge der Gaube höchstens ½ der Trauflänge des Hausdaches einnimmt, das Gaubendach mind. 0,40 m – in der Senkrechten gemessen – unter dem Dachfirst ansetzt und ein Abstand von mind. 1,50 m vom Ortgang, Kehle oder Grad und eingehalten wird.
- Die zulässigen Dachformen für Hauptanlagen sind in den Wohngebieten (WA) und Mischgebieten 1 und 2 (MI) Sattel-, versetztes Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddach sowie in dem Gewerbegebiet (GE) und dem Mischgebiet 3 (MI) auch Pult- sowie Flachdach.
- Dachbegrünung, Photovoltaik und In-Dach-Solaranlagen sind zulässig.

3.2 Werbeanlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 und Abs. 3 HBO)

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Form und Größe aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.
- Darüber hinaus sind auch auf einer Tafel zusammengefasste Hinweisschilder an der Einfahrt ins Gewerbegebiet zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht, an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe sowie innerhalb des 20,00 m breiten Freihaltestreifens entlang der Landesstraße L3285

4 Hinweise

4.1 Altstandorte

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Altstandorte. Es handelt sich um die Bereiche Brunnenstraße 1, Karlstraße 1, 3, 3A und 11, Waldgirmeser Straße 61, 63, 65 und 73 sowie Wilhelmstraße 43, 44, 46, 46A, 48A und 48B. Die Altstandorte werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben und dargestellt. Bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, sind Einzelfallrecherchen und ggf. umwelttechnische Untersuchungen und/oder eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen vorzunehmen. Die Ergebnisse der Recherche und möglicher umwelttechnischer Untersuchungen sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

4.2 Artenschutz

Bei Bau- und Sanierungsarbeiten sowie bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist gem. §§ 39 und 44 BNatschG innerhalb des Geltungsbereiches eine Prüfung der artenschutz- und biotopschutzrechtlichen Belange erforderlich.

4.3 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

- Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 WHG)
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. (gem. § 37 Abs. 4 S. 1 HWG)
- Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

4.4 Bergbau

Im Rahmen von Bauvorhaben im Plangebiet sind auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und ggf. entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

4.5 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.6 Grundwasser

Falls im Rahmen von Bauvorhaben im Plangebiet Grundwasser während der Baugrubenherstellung aufgeschlossen wird, dessen Ableitung erforderlich wird, ist dies beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserschutzbehörde, anzuzeigen.