



Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -
§§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

Mischgebiete § 9 BauNVO		Kerngebiete § 9 BauNVO	
----------------------------	--	---------------------------	--

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 22, 23 BauNVO)

Bereich	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschoss- Höhenzahl	GRZ	GFZ	Bauweise	Dachform
①	MH1	II-IV	0,6	2,4	d/g	-
②	MH2	II-III	0,6	1,8	d/g	-
③	MH3	II-V	0,6	3,0	d/g	-
④	MK1	II-III	0,8	2,4	g	-
⑤	MK2	II-III	0,8	2,4	d/g	SD/WD/PD
⑥	MK3	II-IV	1,0	4,0	d/g	-

Geschossflächenzahl GFZ Grundflächenzahl GRZ

Geschlossene Bauweise g Offene Bauweise o

Baugrenze - - - - - Baulinie - - - - -

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß + Dachgeschoss IIII

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage

Private Grünfläche Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Ufersaum (gem. § 30 BldtSchG geschütztes Biotop)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen Elektrizität

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Abgrabungen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben oder Abgrenzung des Halbes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (z.B. § 1 Abs. 4 § 14 Abs. 9 BauNVO)

Überschneidungsgebiet

vorb. Bebauung

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Denkmal

Pultdach PD Satteldach SD Walddach WD

Baubeschränkungszone 20m zur Bundesstraße B49

Baubeschränkungszone aus Umklee

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Baubeschränkungszone 20m zur Bundesstraße B49

Baubeschränkungszone 20m zur Bundesstraße B49

Verdachtspunkt Bodenverschlüpfung

Altstandorte/Altablagung

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 (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 / S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, Seite 1508)
- 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 Vergnügungstätten 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:

- Tankstellen,
- Vergnügungstätten,
- Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden,
- Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution.

Ausnahmsweise kann im MK3 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 zugeführt wird.

2.3 Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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 glabrum |
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Vogelkirsche | - Prunus avium |
| Eberesche | - Sorbus aucuparia |
| Rothorn | - Crataegus laevigata |
| Mehlbeere | - Sorbus aria |
| Baumhasel | - Corylus colurna |

Auswahlliste 2 (Sträucher):

- | | |
|------------|----------------------------|
| Weißdorn | - Crataegus spec. |
| Blaubuche | - Fagus sylvatica 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] 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 Lahns 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 Verriegelung der Stellplatzfläche ist nicht zulässig. Die Deckschicht der Stellplatzfläche ist als wassergebundene Decke, Schotterrasen 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 Wertstoffbehälter 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 Baugruherstellung Grundwasser aufgeschloßen werden, dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies unverzüglich beim Kreisauausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

4.2 Altablagung und Altstandorte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Altablagung und mehrere Altstandorte. Während im Bereich der Altablagung 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 Altablagung 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 Ingenieurbüro für Umweltplanung IBU, Staufenberg vom 03.03.2011 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 Verdachtspunkte für Bombenabwürfe 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 Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.

4.6 Zufahrten

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

STADT WETZLAR



BEBAUUNGSPLAN NR. 402

„BAHNHOFSTRASSE“ 1. ÄNDERUNG

RECHTSKRAFT

M 1: 1000

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 28.04.2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES/ DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES UND DER OFFENLEGUNG AM 07.05.2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	OFFENLEGUNG IN DER ZEIT VOM 14.05.2013 BIS EINSCHLIESSLICH 17.05.2013 DURCHFÜHRT SEMLER STADTRAT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SÄTZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 18.09.2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 19. Okt. 2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SONSTIGE VERMERKE	BEARBEITET/GEZEICHNET: Struhala/Williams PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT STADT WETZLAR SACHGEBIET STADTPLANUNG AMTSLEITER