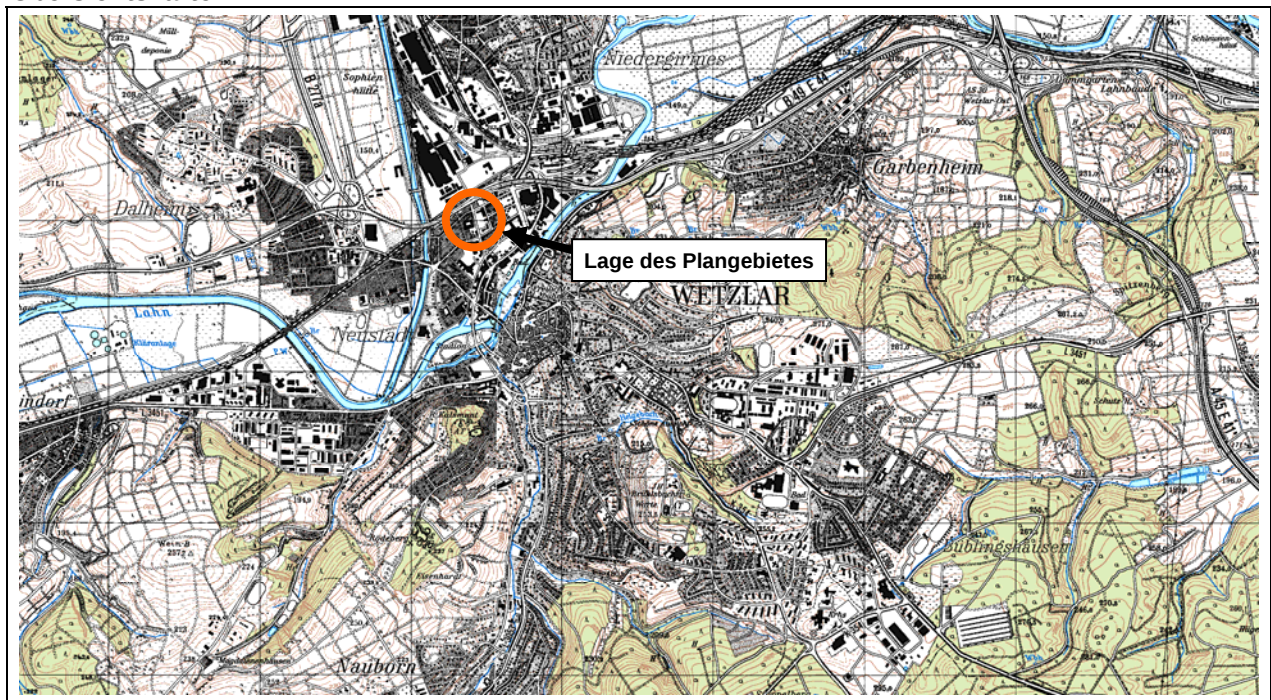


Textliche Festsetzungen

Planstand: 01.08.2016 – Fassung zum Satzungsbeschluss

Übersichtskarte



Lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.
1	MK	0,6	2,0	XI	g	--
2	MK	--	--	II	g	--
3	MK	0,6	2,2	ⓅVI	--	19,0 m
4	MK	0,6	2,0	IV	g	--

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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) 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), Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ – 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 neu für das Gebiet zwischen Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße von 1970 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)

- 1.1.1 Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen sind unzulässig.
- 1.1.2 Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen bzw. entsprechenden Unterhaltungsgeräten oder die Erzielung von Gewinn durch Wetten ist, sind unzulässig.
- 1.1.3 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Wege und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch befestigte Flächen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Attikaabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberirdische Stellplätze sind bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

1.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei einer Neupflanzung von Bäumen ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig.

**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)

2.1.1 Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10°. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

2.1.2 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Technische Aufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, notwendige Beleuchtungsflächen und nutzbare Dachterrassen sind hiervon ausgenommen.

2.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen. Fremdwerbung ist unzulässig.

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

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

2.4 Tiefe der Abstandsflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 6c HBO)

Die Mindestdtiefe der Abstandsflächen beträgt im Kerngebiet Nr. 3 in Richtung der Nachbargrenzen sowie im Bereich des Kerngebietes Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 zwischen den Gebäuden abweichend von § 6 Abs. 5 Satz 1 HBO ein Maß von 0,2 H.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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 Baumschutzsatzung

Auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wetzlar (Baumschutzsatzung) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

3.4 Abfall- und Gebührensatzung

Bei der Bemessung des Abfallgefäßraumes sowie der Festlegung der Standplätze für die Abfallgefäße sind die Bestimmungen der §§ 12 bis 16 der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Wetzlar (Abfall- und Gebührensatzung) vom 20.05.2003 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

3.5 Denkmalschutz

3.5.1 Für jede bauliche Maßnahme in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

3.5.2 Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) 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).

3.6 Vorhandensein von Kampfmitteln

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 28.06.2016 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass mit einer Luftbilddetaillauswertung ein Verdachtspunkt ermittelt wurde, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen nicht sondierfähig sein sollte, ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 m um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

3.7 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Wetzlar nicht bekannt. Jedoch treten im innerstädtischen Bereich häufig Auffüllungen mit Materialien auf, die Schadstoffbelastungen enthalten können. Aushubarbeiten sind daher im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen besonders sorgfältig auszuführen. Belastetes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten. Bei allen Baumaßnah-

men, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

3.8 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.

3.9 Artenschutzrechtliche Hinweise

Bei Bau- und Sanierungsarbeiten sowie Gehölzentfernungen ist eine Prüfung der arten- und biotopschutzrechtlichen Belange gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Bei konkreten Maßnahmen und Vorhaben wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar empfohlen.

3.10 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.

3.11 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	Tilia cordata*	- Winterlinde*
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos*	- Sommerlinde*
Alnus glutinosa*	- Schwarz-Erle*	Salix purpurea*	- Purpur-Weide*
Betula pendula	- Weiß-Birke	Sorbus aria	- Gew. Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus intermedia	- Schwed. Mehlbeere
Fagus sylvatica	- Rot-Buche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Fraxinus excelsior*	- Gew. Esche*	Prunus padus*	- Trauben-Kirsche*
Juglans regia*	- Walnuss*	Prunus div. spec.	- (Zier-)Kirsche, (Zier-)Pflaume*
Malus div. spec.	- (Zier-)Apfel	Quercus robur*	- Stieleiche*
Populus nigra*	- Schwarz-Pappel*	Quercus petraea*	- Traubeneiche*
Populus tremula*	- Zitter-Pappel*		
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris	- Wildapfel
Berberis vulgaris*	- Gew. Berberitze*	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Cornus mas*	- Kornelkirsche*	Pyrus pyrausta*	- Wildbirne*
Cornus sanguinea*	- Roter Hartriegel*	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Hasel	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn	Salix caprea*	- Salweide*
Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus*	- Gew. Pfaffenhütchen*		
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Philadelphus coronar.	- Falscher Jasmin
Deutzia hybrida	- Deutzie	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea bumalda	- Sommerspiere

Hydrangea macrophylla - Hortensie	Weigela florida - Weigelie
Ligustrum vulgare - Liguster	Rosa div. spec. - Rosen

* Arten, die nicht im Bereich der Tiefgaragen verwendet werden dürfen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.