

STADT WETZLAR



# **Bebauungsplan Nr. 402**

## **„Bahnhofstraße“**

### **4. Änderung**

Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes

## **Textliche Festsetzungen**

ENTWURF

Planstand:

**29. August 2016**

## **A Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

Aufgrund des § 9 BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015 in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013 und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO)**

#### Kerngebiet (MK)

#### 1.1.1 Im MK I sind allgemein zulässig

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### 1.1.2 Im MK II sind allgemein zulässig

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

#### 1.2 Im MK I sind ausnahmsweise zulässig

1. Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss

#### 1.3 Nicht zulässig im MK I und II sind gem. §1 Abs.5 und 6 BauNVO

1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen
3. alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter und auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments ausgerichtet sind

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m §§16, 19, 20 BauNVO)**

#### 2.1 Gebäudehöhe

Im MK I wird eine maximale Gebäudehöhe von 19 m festgesetzt.

Als untere Bezugshöhe wird die Straßenoberkante in der Gebäudemitte festgesetzt.

Als Gebäudehöhe gilt die Firsthöhe. Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern gilt die Oberkante Attika als Gebäudehöhe, im Falle einer massiven Brüstung gilt hier die Oberkante der Brüstung.

#### 2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Dachaufbauten sowie Erschließungskerne (Treppenhaus, Aufzug) überschritten werden.

### **3. 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 zugefügt wird.

#### 4. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB)**

- 4.1 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen in den Kerngebieten 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 globosum
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Rotdorn	- Crataegus laevigata
Mehlbeere	- Sorbus aria
Baumhasel	- Corylus colurna

##### Auswahlliste 2 (Sträucher)

Weißdorn	- Crataegus spec.
Blutbuche	- Fagus silvatica purpurea
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre
Hartriegel	- Cornus sanguinea

#### 4.2 Dachbegrünung

Dächer im MK I sind zu mindst. 30% intensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten und Terrassen.

Der Anteil von 30% ist zu beziehen auf die jeweilige Dachfläche ohne Dachaufbauten und Terrassen.

#### 5. **Immissionsschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)**

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 ( $R'_{w, res}$ ) 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.

## **B Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen**

Aufgrund § 81 Abs. 1 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. S. 457)

### **1. Abfall- und Wertstoffbehälter**

Abfall- und Wertstoffbehältnisse außerhalb von Gebäuden sind baulich einzufassen oder mit einer Abpflanzung zu versehen.

### **2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.  
Fremdwerbung ist unzulässig.

## **C Hinweise**

### **1. Verwertung von Niederschlagswasser**

#### **1.1** Es wird auf §55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen:

„Niederschlagswasser soll ortsnah 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.“

#### **1.2** 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 der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen werden, dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies unverzüglich beim Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

### **2. Altablagerung und Altstandorte**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Altablagerung und mehrere Altstandorte.

Während im Bereich der Altablagerung 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 Altablagerung sind durch einen sachverständigen Gutachter zu begleiten.

### **3. Artenschutz**

Bei baulichen Änderungen im Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dies gilt insbesondere für die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Umweltplanung IBU, Staufenberg vom 09.03.2011 gekennzeichneten Teile des Plangebietes wurden aus der 1. Änderung übernommen und in dieser 4. Änderung gekennzeichnet. Zuständige Behörde ist die Untere Naturschutzbehörde Wetzlar.

Für den Bereich der Blockrandschließung an der Eduard-Kaiser-Straße / Gloelstraße wird auf die Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Plan Ö, Biebertal-Fellinghausen vom 01.08.2016 verwiesen.

**Bereich der Blockrandschließung Eduard-Kaiser-Straße / Gloelstraße****3.1 Zeitraum für Abriss von Gebäuden**

Vom Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen. Sofern in diesem Zeitraum Abrissarbeiten notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

**3.2 Sperlingskoloniekästen**

Zum Ausgleich von wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungstätten sind am im Bereich der Blockrandschließung Eduard-Kaiser-Straße/Gloelstraße entstehenden Gebäude an geeigneter Stelle (nicht Nordseite) drei Sperlingskoloniekästen (z.B. Schwegler 1SP) in mindestens 3m Höhe anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

**3.3 Fledermäuse**

Abrissarbeiten sind möglichst im Zeitraum Februar-März bzw. September-November durchzuführen. Abrissarbeiten und Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Festgestellte Quartiere im Sinne des §44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Im Bereich der Blockrandschließung Eduard-Kaiser-Straße/Gloelstraße sind potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungstätten durch das Anbringen von einer geeigneten Fledermaus-Nisthöhle (z.B. Schwegler Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ) im entstehenden Gebäudebestand in mind. 5m Höhe zu kompensieren.

**4. Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so sind diese nach §20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Lahn-Dill-Kreis zu melden.

**5. Kampfmittel**

Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Innerhalb des Plangebietes ist generell mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor dem Beginn von bodeneingreifenden Baumaßnahmen ist daher eine systematische Überprüfung (Sondierung von Kampfmitteln) der Grundstücksflächen durchzuführen.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 4m durchgeführt wurden sowie bei Abbrucharbeiten sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

**6. Zufahrten**

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