

STADT WETZLAR



Bebauungsplan Nr. 402

„Bahnhofstraße“

4. Änderung

Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes

Textliche Festsetzungen

ENTWURF zum Satzungsbeschluss

Planstand:

16. Februar 2017

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)

3.1 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.

3.2 Bei der Herstellung von Baugruben anfallender Bodenaushub ist soweit möglich auf dem Baugrundstück zu verwerten. Überschüssiger Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit und Qualität einer Verwertung zuzuführen oder ordnungsgemäß zu entsorgen.

Entsprechende Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind zu führen.

3.3 Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens sind zu vermeiden.

- 3.4 Bei der Anlage von versickerungsfähigen Oberflächen ist die Eignung des Untergrundes in Bezug auf Schadstoffbelastungen und/ oder Vorkommen anthropogen stark veränderter Böden zu beachten (vgl. auch C 2.).

Gegebenenfalls ist ein Bodentausch vorzunehmen.

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 Bei der Anlage von Pflanzflächen ist die Eignung des Untergrundes in Bezug auf Schadstoffbelastungen und/ oder Vorkommen anthropogen stark veränderter Böden zu beachten (vgl. auch C 2.).

Gegebenenfalls ist ein Bodentausch vorzunehmen.

4.3 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.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können z.B. auch durch Vorbaufassaden oder durch nicht zu öffnende Fenster in Verbindung mit einer raumlufttechnischen Anlage erreicht werden.

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

1.1 Bei der Herrichtung von Standplätzen für Müllsammelbehälter ist auf eine ausreichende Bemessung auf den jeweiligen Grundstücken unter Berücksichtigung der satzungsrechtlichen Bestimmungen zu achten. Es wird auf die Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Wetzlar – Abfall- und Gebührensatzung / AGS – vom 20. Mai 2003, Stand: 24.12.2013, verwiesen.

1.2 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. Wasser

1.1 Grundwasser

Im gesamten Planungsgebiet muss mit hoch anstehenden Grundwasserspiegeln gerechnet werden, die hohen Schwankungen unterworfen sind.

Der erforderliche Mehraufwand bei der Gründung geplanter Baumaßnahmen und die entsprechenden Auswirkungen sind zu beachten.

1.2 Niederschlags- und Oberflächenwässer

1.2.1 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.“

1.2.2 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 Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

1.2.3 Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Besondere Bedeutung ist der Tabelle 1 beizumessen, aus der Hinweise bezüglich des anwendbaren Versickerungsverfahrens und der geeigneten Versickerungsanlagen zu entnehmen sind.

1.2.4 Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig ist.

1.2.5 Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass die Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den höchsten mittleren Grundwasserstand (Abstand des Versickerungshorizontes vom höchstmöglichen Grundwasserspiegel), grundsätzlich mindestens 1,5 m betragen soll, um eine ausreichende Sickerstrecke für die eingeleiteten Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

1.2.6 Im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen ist die Einhaltung dieses Abstandes und die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachzuweisen (z.B. Baugrunduntersuchung).

2. Altablagerung und Altstandorte

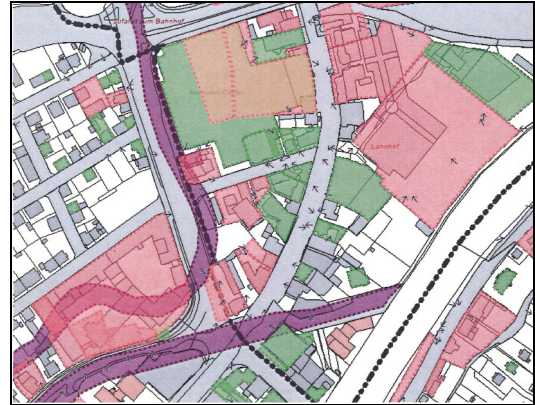
Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Altablagerung und mehrere Altstandorte.

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.



Altablagerung Altarm/Schleusenkanal

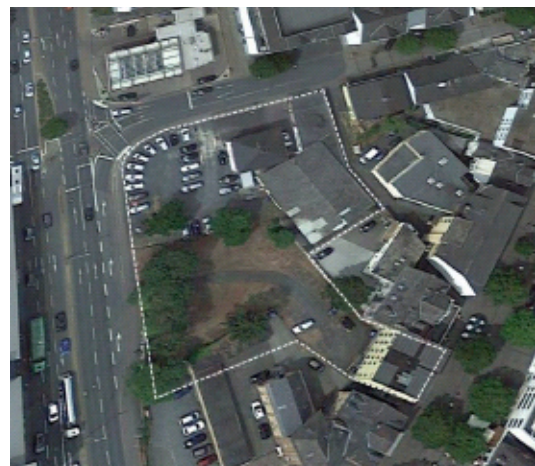
Quelle: Begründung zum Bebauungsplan WZ Nr. 402 1. Änd.

3. Arten- und Biotopschutz

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. Sie 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 Baumschutz

Unvermeidbare und genehmigte Gehölzfällungen und –rodungen erfolgen nur zwischen 01.10. bis 29.02. des folgenden Jahres (Biotopschutzfrist nach § 39 BNatSchG). Für Baumfällungen im rechtlich definierten Innenbereich ist eine Baumfällgenehmigung (Stammumfang in 1 m Höhe > 20 cm) beim Stadtbetriebsamt der Stadt Wetzlar zu beantragen. Die arten- und biotopschutzrechtlichen Belange sind von der Bauherrschaft mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar abzustimmen (§§ 3 und 44 BNatSchG). Im rechtlich definierten Außenbereich (z.B. Lahn) ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.2 Baumfällungen

An Gehölzen, deren Fällung unvermeidbar ist, sind vorhandene Höhlen, Spalten, Rindenablösungen u.ä. vor der Rodung von einem Sachkundigen daraufhin zu untersuchen, ob Tiere, insbesondere Fledermäuse oder geschützte Totholzkäfer oder Strukturen vorhanden sind, die als dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten angesprochen werden müssen. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Ggf. sind nicht besetzte Höhlen etc. nach der Kontrolle und vor der Fällung vorübergehend zu verschließen, um eine Neubesiedlung zu vermeiden (§ 44 BNatSchG).

3.3 Abriss von Gebäuden

Abrissarbeiten an und von Gebäuden erfolgen nur nach Untersuchung durch einen Sachkundigen auf Quartiere von Fledermäusen und dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer geschützter Tierarten im Frühling (01.03. bis 31.05.) und während der Sommerzeit (01.06. bis 31.08.); z.B. auf Aktivität, Tagesquartiere und Wochenstuben von Zwergfledermäusen oder brütender Vogelarten, z.B. der Brut des Hausrotschwanzes. Die Gebäude sind direkt vor den Bauarbeiten auf Quartiere, Nester und Tiere zu durchsuchen. Sind Tiere oder dauerhafte Brutstätten vorhanden, müssen die Arbeiten vorübergehend eingestellt werden, bis die zuständige Naturschutzbehörde über das weitere Verfahren (z.B. Umsiedlung, Vergrämung, Wartezeiten) entscheidet. Im Herbst (01.09. bis 30.11.) und Winter (01.12. bis 29.02.) sind die Gebäude vor dem Abriss auf Überwinterungsgäste zu untersuchen.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen für Sperlinge (FCS)

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.

3.5 Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen für 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 Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.

6. Zufahrten

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