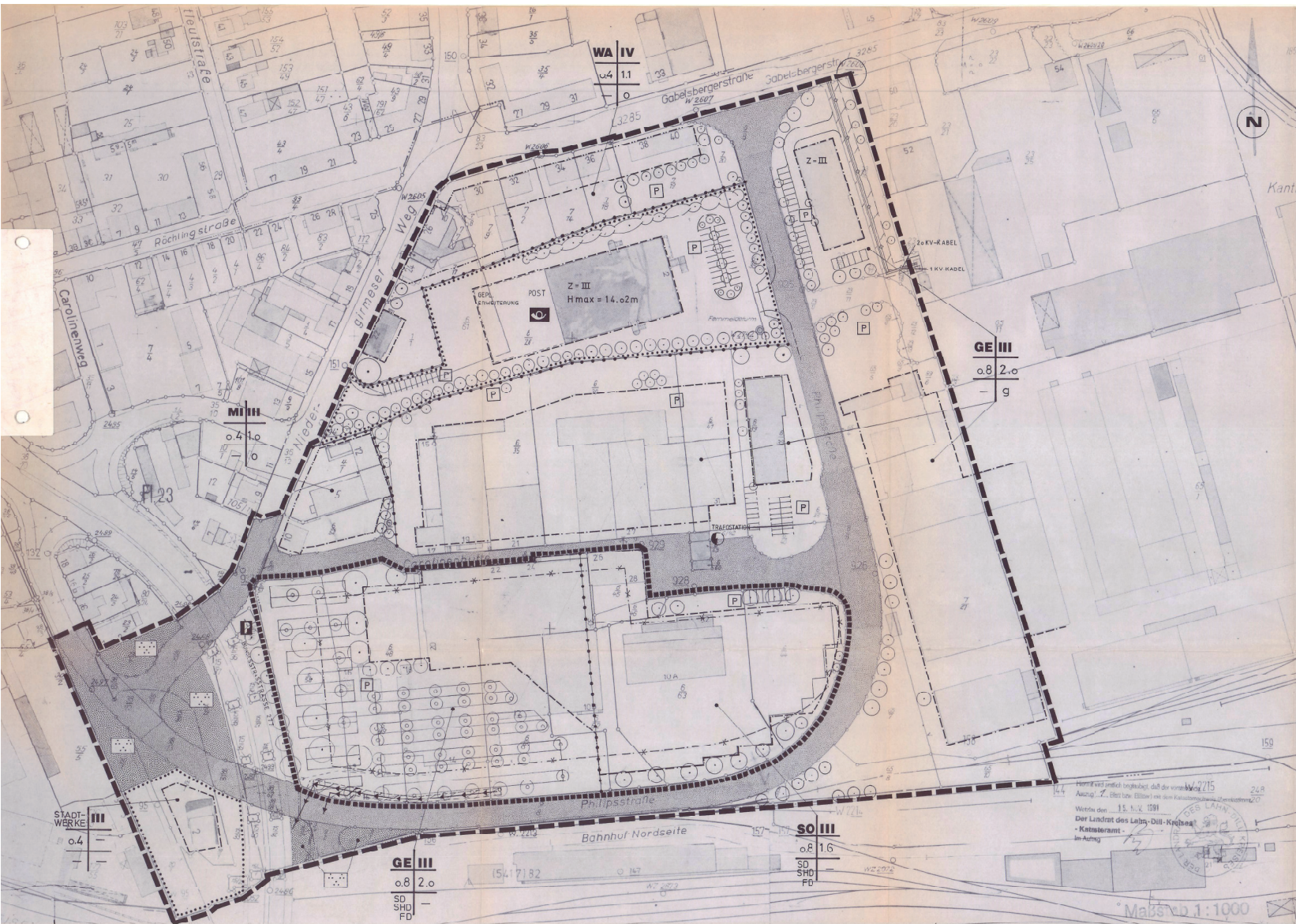




Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 81/2, Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Sondergebiet sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung "Bau- und Gartenmarkt" zulässig.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für die im Plan auf Grund anderer Festsetzungen geforderten Bepflanzungen sind Landschaftsgebundene, standortgemäße Bäume und Sträucher (z.B. Pflanzsäule und Pflanzsäule zu verwenden (§ 9 (1) 25 BauGB). Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit Kleinformatigen, offeneren bzw. offeneren Materialien, wie Kesselformsteinen, Verbundsteinen mit Fuge, wasserdurchlässige Decke, Pflastersteinen oder Ähnlichem herzustellen. Eine kurze Verbindung des Niederschlagswassers in den Untergrund muß sichergestellt sein. Der Fuganteil muß mind. 10% der Fläche betragen. Es dürfen kleinere Fugen gewählt werden, wenn das Niederschlagswasser seitlich verdichtet wird.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Mind. je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbau (Hochstamm) der folgenden Arten zu pflanzen: Ahorn, Fichte, Eiche, Pappel, Linde, Weibereiche, Vogelkirsche und Linde.

Im Sondergebiet (SO) und Gewerbegebiet (GE) sind zusammenhängende und geschlossene Fassadenflächen von mehr als 30 m², sofern bauseitlich keine Einträge bestehen, flächig zu begrünen. Carports, Caragen und Nebengebäude sind zu begrünen. Geeignete Pflanzungen hierfür sind: Kletterrosen, Clematis-Arten, Hedera Helix (Heu), Parthenocissus tricuspidata "Vitis" (Weißer Wein), Hedera helix (Kletterrosen), Lonicera caprifolium (Hedekirsche), Polygonum aviculare (Schlingkirsche) u. a.

Der kartierte Gehölzbestand ist zu erhalten und zu schützen. Standortgerechte Gehölze, die bei der Verwirklichung von Baumaßnahmen stören, dürfen gefällt werden, wenn dafür ersatzweise zwei andere gleichwertige Art gepflanzt werden.

Die Höhenstellung der baulichen Anlagen hat sich an das natürliche Gelände und den öffentl. Entsorgungsweg zu orientieren. Sie hat so zu erfolgen, daß sich das Einzelbauwerk harmonisch in die Landschaft einfügt. Die max. Gebäudehöhe (Türme) wird bei dreigeschossiger Bauweise auf 10,00 m und bei zweigeschossiger Bauweise auf 8,00 m festgelegt (§ 9 (1) BauGB).

Als Baupunkt gilt jeweils das natürlich vorhandene Gelände.

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 9 (6) BauGB:

Im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Grundstücke, Parz. Nr. 65/5, 23/8 und 23/9, werden von Richtfunktrassen der Deutschen Bundespost überquert. Aus richtungstechnischen Gesichtspunkten ist ein dreigeschossiger Baukörper mit einer max. Gebäudehöhe von 20,00 m unbedenklich, wenn das Flachdach keine resultierende Fläche erhält.

Hinweise:

Gem. § 125 BauGB hat der Eigentümer des Anbringens von Haltevorrichtungen und Leistungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschl. Beleuchtungskörper und des zugehörigen, kennzeichnenden Hinweisschilder für Erschließungsanlagen, auf seinem Grundstück zu dulden. Eine Benachteiligung findet vorher statt.

Wegen der Nachbarschaft des Planungsgebietes zur Bahnlinie sind folgende Hinweise und Auflagen der Deutschen Bundesbahn zu beachten:

- a) bei der Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahnanlagen (z.B. Deichung von Parkplätzen, Reklame bei Gewerbegebieten) ist darauf zu achten, daß -Störungen der Trassenführung ausgeschlossen sind, -Verfälschungen oder Überdeckungen der Signale nicht vorkommen. Alle hierfür entstehenden Kosten für die Beseitigung einer Beeinträchtigung während und nach der Bauausführung müssen von Verursachern getragen werden.
- b) Bei Langführung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) sollte ein Sicherheitsabstand zur Bahntrasse von mind. 20,00 m eingehalten werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB und aufgrund der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bauordnungen in Verbindung mit § 116 Hess. Bauordnung in der Z. Z. gültigen Fassung.

Gebäudegestaltung

Im Sondergebiet und Gewerbegebiet sind Dachaufbauten lediglich als technische Aufbauten (Baldachine, Klimaanlagen u.ä.) zulässig.

Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten oder durch Stellplätze und Verkehrswege beanspruchten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern. Im Übrigen ist die DIN 40 200 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" als auch die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar zu beachten.

Werbeanlagen:

Im Geltungsbereich des B-Planes sind Werbeanlagen 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 Größe und Form aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Anschläge oder Plakatwerbung außerhalb der genehmigten Werbeflächen
- Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe

Pflanzliste:

Acer platanoides (Sindelfichte)	(Sitzbaum)	Cornus sanguinea (Hortweide)	(Hortweide)
Betula pendula (Hängebirke)	(Hängebirke)	Prunus spinosa (Schlehe)	(Schlehe)
Carpinus betulus (Hainbuche)	(Hainbuche)	Ornithoglossum (Weißblume)	(Weißblume)
Prunus avium (Vogelbeere)	(Vogelbeere)	Rosa chinensis (Hortrose)	(Hortrose)
Salix caprea (Schilweide)	(Schilweide)	Corylus avellana (Hasel)	(Hasel)
Alnus glutinosa (Schwarzalder)	(Schwarzalder)	Ligustrum vulgare (Liguster)	(Liguster)
Quercus pedunculata (Stieleiche)	(Stieleiche)	Eucalyptus europaeus (Eukalyptus)	(Eukalyptus)
Quercus petraea (Trockeneiche)	(Trockeneiche)	Viburnum lantana (Hortkirsche)	(Hortkirsche)
Sorbus aucuparia (Brennrose)	(Brennrose)	Sambucus nigra (Schwarze Holunder)	(Schwarze Holunder)
Sorbus domestica (Speierling)	(Speierling)	Rhamnus frangula (Kornelkirsche)	(Kornelkirsche)
		Cornus mas (Kornelkirsche)	(Kornelkirsche)

lokaler vorkommender alter Sorten

VERFAHRENSVERMERKE	
PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHLIESSEN, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN	EINLEITUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.06.1991
WETZLAR, DEN 19. 199	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SIEHE STEMPSEL IM PLAN	
BEKANNTMACHUNG DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 21.11.1992	BÜRGERBETEILIGUNG (VORENTWURF ZUR EINSICHTNÄHME DER BÜRGERBEREITGELEGT VOM 24.11.1992 BIS 09.11.1992 2) ÖFFENTLICHE INFORMATION - BÜRGERVERSAMMLUNG - AM 199 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 01.12.1992	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 08.01.1993 OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER ZEITUNG VOM 01.1993 BIS 01.1993 EINSCHLIEßLICH
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 199 BIS EINSCHLIEßLICH 199 DURCHFÜHRT	GEHEHMIGUNGSVERMERK Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verwirklichung von Rechtsvorschriften wird nicht geteilt gemacht. Verfügung vom 27. SEP. 1993 Az: 04-41 d04/01-Regierungsabteilung Gießen Im Auftrag
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 25.05.1993	
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	
DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE BEKANNTGEMACHT AM 199 IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 22.10.1993	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGAMT DER STADT WETZLAR IM 1991 BIS JUNI 1993 / PA-HA	WEZLAR, DEN 23.11.1992 AMTSLEITER

STADT WETZLAR BEBAUUNGSPLAN 261 PHILIPS - STRASSE	
FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEM NIEDERGIRMESER WEG — GABELSBERGER-STRASSE UND DEM BUNDESBAHNGELÄNDE	
2.ÄNDERUNG	
0 10 20 50 100 M: 1:1000	
ERLÄUTERUNG NUTZUNGSSCHABLONE	
--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	1 2 1 BAUGEBIET 2 GESCHOSSZAHL 3 GRUNDFLÄCHENZAHL 4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL 5 BAUWEISE
--- BAULINIE	
--- BAUORENZE	
--- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEZUG	
--- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
--- VORHAND. BEBAUUNG	
--- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	
--- ÖFFENTLICHE GRÜNLANDEN	
--- HIER: PARKANLAGE	
--- B 277 IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES ALS HOCHSTRAßE (2. EBENE) VORHANDEN	
--- 20 KV-KABEL MIT FREIHALTESTREIFEN	
--- GEÄNDERTER BEREICH --- ALTE BAUORENZE --- NEUE BAUORENZE	
SO SONDERGEBIET-NUR BAU- UND GARTENMARKT ZULÄSSIG	
○ ANZUPFLANZENDE BÄUME	
P PRIVATE PARKFLÄCHE	
--- KANAL "SAMMELR" MIT 3 00 m BREITEM SCHUTZSTREIFEN (IST IM GRUNDBUCH GESICHERT)	