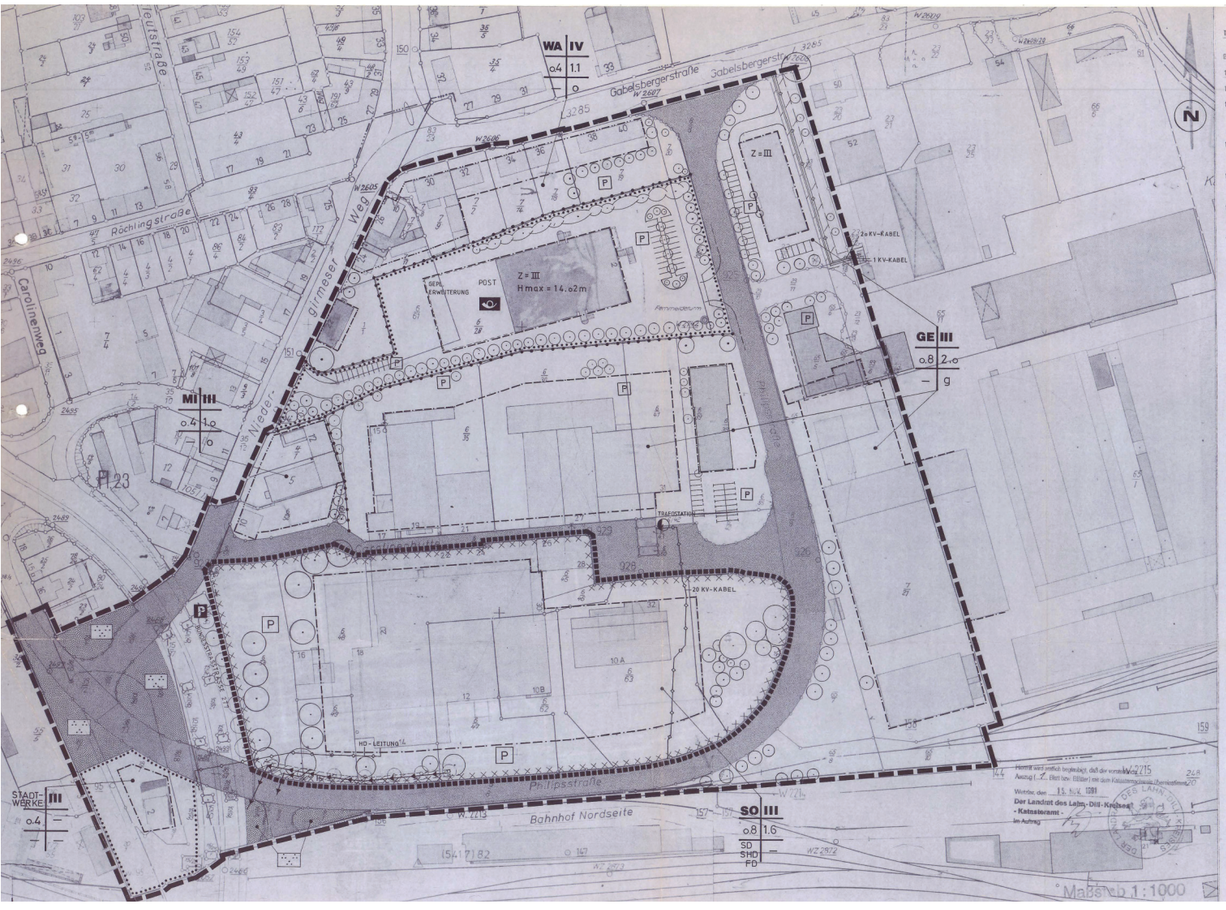

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 261, 3. Änderung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 gem. §9 (1) 1 BauGB i.V.m. §11 Bau NVO

1.1.1 Im Sondergebiet sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung "Bau-und Heimwerkermarkt mit Gartencenter" mit einer Verkaufsfläche von max. 10.000 qm zulässig.

1.1.2 Die Nutzung des Sondergebietes wird auf Sortimente des typischen aperiodischen Bedarfs eines Bau- und Heimwerkermarktes und Gartencenter beschränkt.

1.1.3 Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 10.000 qm ist die Einrichtung eines Gartencenters incl. Baumschule auf max. 3.500 qm zulässig.

1.1.4 Innenstadtrelevante Sortimente wie z.B. Hausrat, "weiße" und "braune" Ware sowie Gebrauchsgüter des täglichen Bedarfs werden ausgeschlossen.

1.2 gem. §9 (1) 1 (2) BauGB
Die Höheneinstellung der baulichen Anlagen hat sich an dem natürlichen Geländeverlauf und dem Öffentl. Entsorgungsnetz zu orientieren. Sie hat so zu erfolgen, daß sich das Einzelbauwerk harmonisch in die Landschaft einfügt. Die max. Gebäudehöhe (Traufe) wird bei dreigeschossiger Bauweise auf 10,00 m und bei zweigeschossiger Bauweise auf 8,00 m festgelegt (§9 (1) BauGB). Als Bezugspunkt gilt jeweils das natürliche vorhandene Gelände.

1.3 gem. §9 (1) 25 BauGB

1.3.1 Für die im Plan und aufgrund anderer Festsetzungen geforderten Bepflanzungen sind landschaftsgebundene, standortgerechte Bäume und Sträucher gem. Pflanzliste zu verwenden.

1.3.2 Mind. je 200 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Hochstamm) der folgenden Arten zu pflanzen:
Ahorn, Eiche, Eberesche, Vogelbeere und Linde.

1.3.3 Der kartierte Gehölzbestand ist zu erhalten und zu schützen. Standortgerechte Gehölze, die bei der Verwirklichung von Baumaßnahmen stören oder der Durchführung von Maßnahmen zur Sanierung der Altlastverdachtsflächen entgegenstehenden dürfen gefällt werden, wenn dafür ersatzweise standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzenliste gepflanzt werden.

1.4 gem. §9 (5) und (6)

1.4.1 Innerhalb des als Sondergebiet ausgewiesenen Bereiches sind so massive Bodenverunreinigungen nachgewiesen worden, daß gemäß Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen vom 06.06.1994 die Voraussetzungen für die Feststellung einer Altlast nach §18 HAbfAG gegeben sind. Für das Gelände besteht dementsprechend ein Sicherungs- und Sanierungsbedarf.

1.4.2 Vor der Neubebauung bzw. Umnutzung der Altlastverdachtsfläche ist ein Sanierungsplan zu erstellen. Dieser ist dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorzulegen und die erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind entsprechend dem genehmigten Sanierungsplan durchzuführen.

1.5 gem. §9 (6) - nachrichtlich übernommene Festsetzungen
Die im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Grundstücke, Parz. Nr. 65/5,23/8 und 23/9, werden von Richtfunktrassen der Deutschen Bundespost überquert. Aus richtfunktechnischen Gesichtspunkten ist ein dreigeschossiger Baukörper mit einer max. Gebäudehöhe von 20,00 m unbedenklich, wenn das Flachdach keine Metalloberfläche erhält.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. §97 HBO i.V.m. §9 (4) BauGB

2.1 Freiflächengestaltung
Soweit die erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen der im Planbereich festgestellten Altlasten nicht entgegen stehen, sind:

a) Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatigen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien, wie Rasenmittersteinen, Verbundsteinen mit Fase, wassergebundene Decke, Pflastersteinen oder ähnlichem herzustellen.
- Fugenanteil mind. 10 % der Fläche.
Bei seitlicher Versickerung kann der Fugenanteil reduziert werden.

b) Die nicht überbauten oder durch Stellplätze, Lagerflächen oder Verkehrswege beanspruchten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar sind zu beachten.

2.2 Regenwassernutzung
Das auf den nicht begrünten Dachflächen auffallende Regenwasser ist zur weiteren Verwendung in bedarfsgerecht bemessenen Zisternen zu sammeln. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Mindestgröße der Zisterne:

a) unbegrünte Dachfläche (DF) < 200 qm = 25 l / qm DF
b) unbegrünte Dachfläche (DF) > 200 qm = 5 cbm + 5 l / qm DF

2.3 Gebäudegestaltung
Im Sondergebiet und Gewerbegebiet sind Dachaufbauten lediglich als technische Aufbauten (Belüftungen, Klima-Anlagen u.ä.) zulässig.

2.4 Werbeanlagen
Im Geltungsbereich des B-Planes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich im 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

2.5 Fassadenbegrünung
Im Sondergebiet (SO) und Gewerbegebiet (GE) sind zusammenhängende und geschlossene Fassadenflächen von mehr als 20 qm, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen; Carports, Garagen und Nebengebäude sind zu berücken. Geeignete Pflanzungen hierfür sind:
Kletterrosen, Clematis-Arten, Hedera Helix (Efeu), Partenocissus tricuspidata " Veitschii" (wilder Wein) Hydrangea petiolaris (kletterhortensie), Lonicera caprifolium (Heckenkirsche), Polygonum aubertii (Schlingknoterich) u.ä.

2.6 Pflanzliste

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Betula pendula	(Sandbirke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirschbaum)
Salix caprea	(Salweide)
Alnus glutinosa	(Schwarzerle)
Quercus pedunculata	(Stieleiche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sorbus domestica	(Speierling)
hochstämmige Obstbäume	
lokaler verbreiteter alter Sorten	
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Rosa canina	(Hundrose)
Corylus avellana	(Hasel)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Cornus mas	(Kornelkirsche)

3. Hinweise

3.1 Wegen der Nachbarschaft des Planungsgebietes zur Bahnanlage sind folgende Hinweise und Auflagen der Deutschen Bahn zu beachten:

a) Bei der Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahnanlagen (z.B Beleuchtung von Parkplätzen, Reklame bei Gewerbegebieten) ist darauf zu achten, daß
- Blendungen der Triebwagenführer ausgeschlossen sind,
- Verfälschungen oder Überdeckungen der Signalbilder nicht vorkommen.
Alle hierfür entstehenden Kosten für die Beseitigung einer Beeinträchtigung während und nach der Bauausführung müssen vom Veranlasser getragen werden.

b) Bei Längsführung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) sollte ein Sicherheitsabstand zur Bahngrenze von mind. 20,00 m eingehalten werden.

c) Bei der Bepflanzung des Bebauungsgebietes zur Bahnseite hin, dürfen keine Windbruchgefährdeten Gehölze sowie stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden.

d) Durch die beim Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, etc.) können weder Entschädigungsansprüche noch Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der DB geltend gemacht werden.

3.2 Wegen der im Planbereich vorhandenen Fernmeldeanlagen sind folgende Hinweise der Deutschen Telekom zu beachten:

a) Bei der Durchführung von Bauplanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen gepflanzt werden.

b) Muß dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN

WETZLAR, DEN 199

SIEHE STEMPEL IM PLAN

EINLEITUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 22.o2. 1995

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BAUDEZERNENT

BEKANNTMACHUNG DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 3o.o5.1995

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BAUDEZERNENT

BÜRGERBETEILIGUNG 1) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT VOM 199 BIS 199
2) ÖFFENTLICHE INFORMATION-BÜRGERVERSAMMLUNG- AM 199

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 22.o2.1995

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BAUDEZERNENT

BEKANNTMACHUNG DER 1 OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 3o.o5.1995
OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER ZEIT VOM 8.o6.1995 BIS 1o.o7.1995 EINSCHLIESSL

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BAUDEZERNENT

2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 199 BIS EINSCHLIESSLICH 199 DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

GENEHMIGUNGSVERMERK

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 21.03.1996
Az.: 34-61 04/01-
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag
Kotz i.V.

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 28.o3. 1995

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BAUDEZERNENT

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE BEKANNTGEMACHT AM 199 IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG

RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 04.04.1996

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BAUDEZERNENT

BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR IM FEB. 1995 BIS OKT. 1995 / PA-HA

WETZLAR, DEN 2o.o2. 1995

AMTSLEITER

STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN 261

PHILIPS - STRASSE

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEM NIEDERGIRMESER WEG — GABELSBERGER-STRASSE UND DEM BUNDESBAHNGELÄNDE

3. ÄNDERUNG

M: 1: 1ooo

0 1o 2o 5o 1oo

ERLÄUTERUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

BAULINIE

BAUGRENZE

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

VORHAND. BEBAUUNG

ÖFFENTLICHE STASSENVERKEHRSFLÄCHE

ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGEN

HIER: PARKANLAGE

B 277 IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES ALS HOCHSTRASSE (2 EBENE) VORHANDEN

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2
3	4
	5

1 BAUGEBIET
2 GESCHOSSZAHL
3 GRUNDFLÄCHENZAHL
4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
5 BAUWEISE

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MI MISCHGEBIET
GE GEWERBEGEBIET

Z=III ZULÄSSIG 3 VOLLGESCHOSSE
P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND
ZU ERHALTENDE STRAUCHGRUPPEN

VERSORGUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH MIT FREIHALTESTREIFEN, z.B. 2o KV-KABEL

GEÄNDERTER BEREICH

NEUE BAUGRENZE

SO SONDERGEBIET — NUR BAU- UND GARTENMARKT ZULÄSSIG

FLÄCHE, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET IST (ALTLASTENFLÄCHE)

P PRIVATE PARKFLÄCHE

KANAL "SAMMLER" MIT 3.oo m BREITEM SCHUTZSTREIFEN (IST IM GRUNDBUCH GESICHERT)