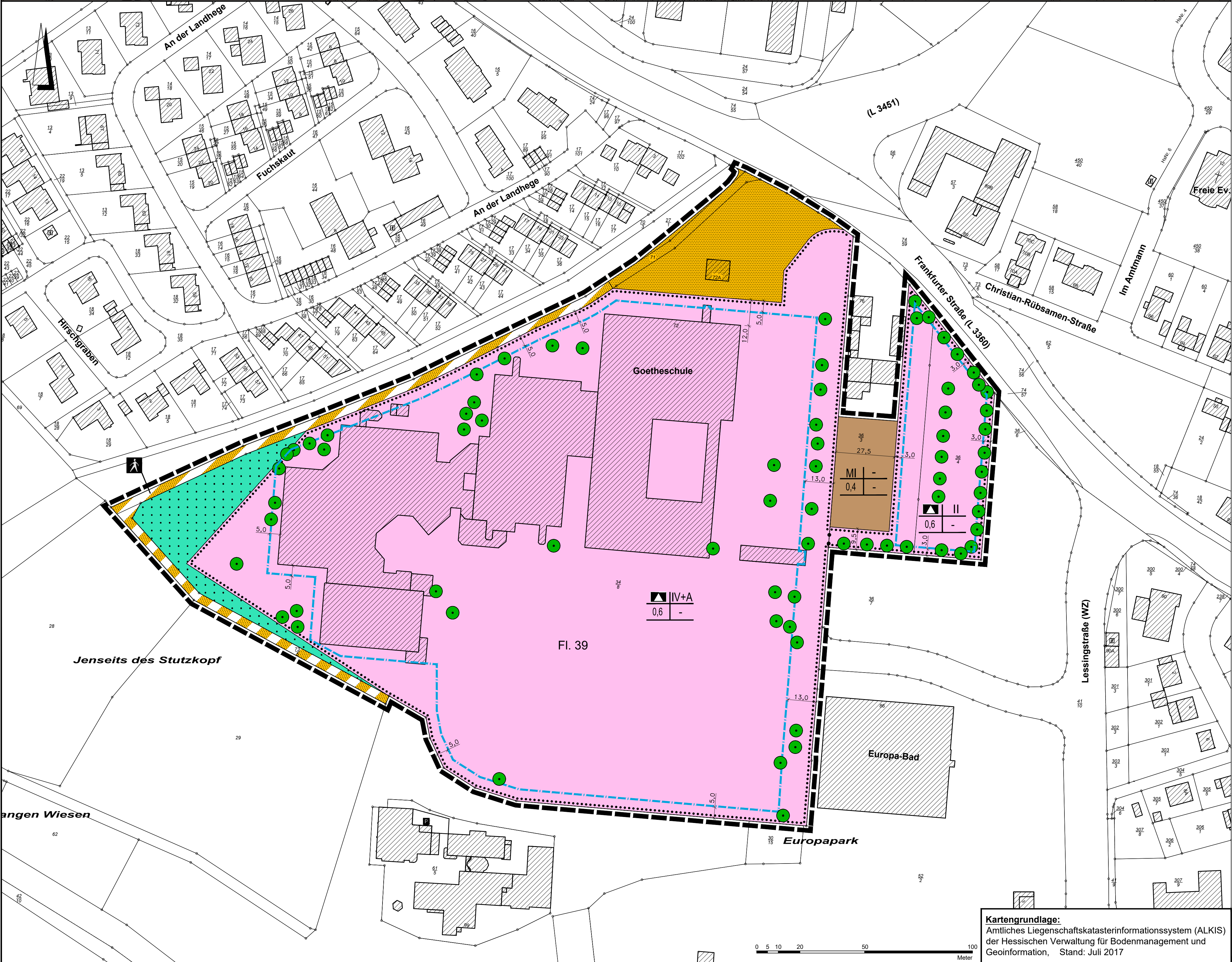
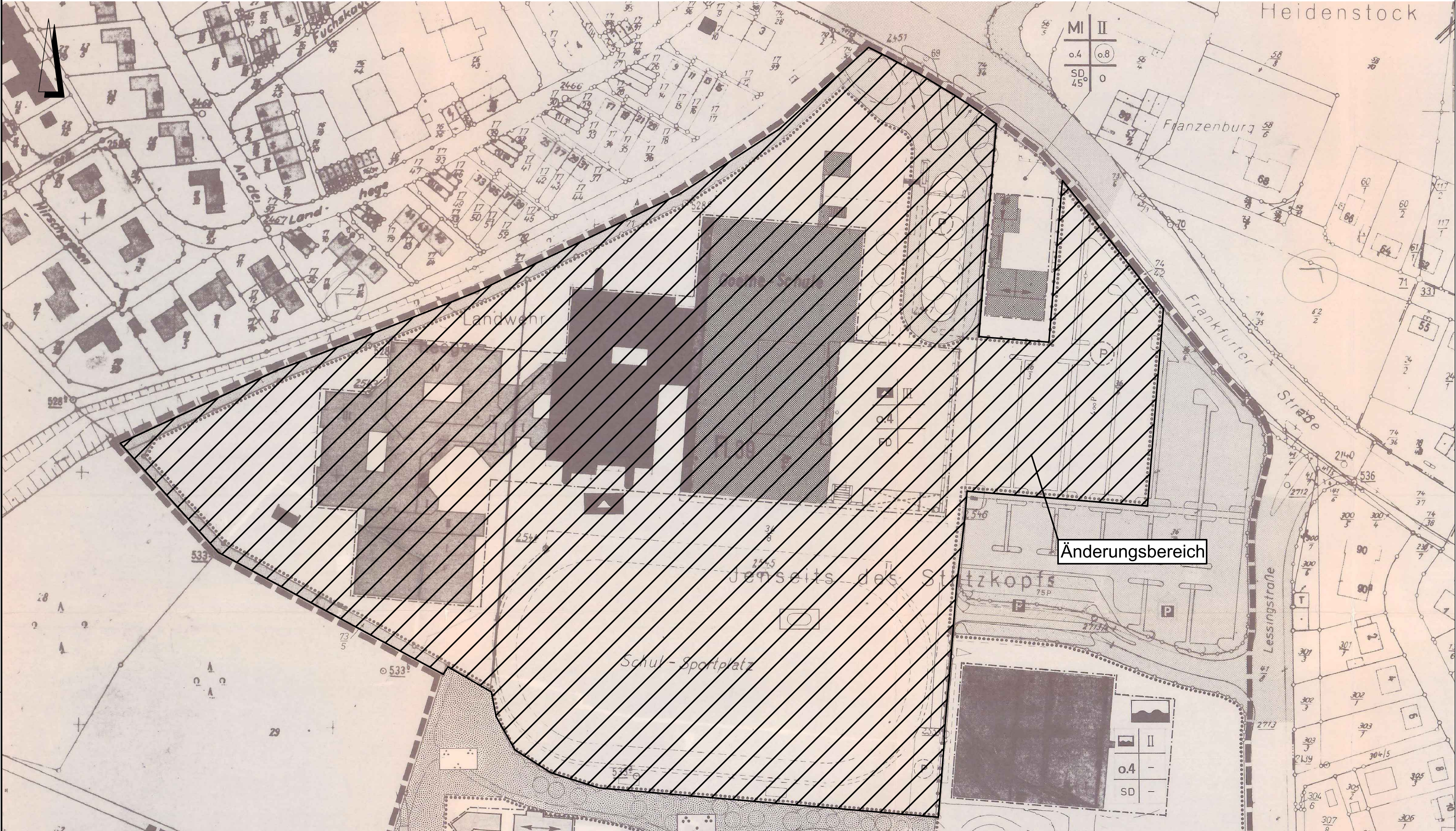


Hinweis:
Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 223 "Schulzentrum, Hallenbad Europa, Frankfurter Straße, Europapark", rechtskräftig seit 1990, teilweise geändert.



Kartengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und
Geoinformation, Stand: Juli 2017

Zeichenerklärung der ALK-Daten:

Grundstücksgrenze vorhandene Bebauung
Flurgrenze Fl. 1 Bezeichnung der Flur
201 Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung:

— Geltungsbereich
--- Baugrenze
MI Mischgebiete
Flächen für den Gemeinbedarf
Schule
z.B. 0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
IV+A Zahl der Vollgeschosse (max. 4 Vollgeschosse und zusätzlich Dachaufbauten)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Fußgängerbereich und Feuerwehrzufahrt
Flächen für Wald
Erhaltung von Bäumen, s. textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind diesem Nutzungszweck dienende Gebäude und Nutzungen, Nebenanlagen und sonstige Nutzungsflächen, daher auch Hausmeisterwohnung, Straßen und Stellplätze sowie Parkdecks, zulässig.
 - Bei Ermittlung der Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die unbefestigten Flächen von Sportplätzen, daher z.B. die Rasenflächen, als unbefestigte Flächen zu berücksichtigen.
- Die Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Garagenzufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues sind nicht zulässig. Die Fahrsstraßen dürfen wasserundurchlässig hergestellt werden.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig. Die im Bebauungsplan zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen gefällt werden, wenn sie Baumaßnahmen behindern. In diesem Falle ist mindestens eine Ersatzpflanzung mit einem standortgerechten heimischen Laubbaum innerhalb des Geltungsbereiches vorzunehmen. Bei Abgängigkeit der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind diese durch standortgerechte heimische Laubgehölze zu ersetzen.

Standortgerechte heimische Laubgehölze sind z. B.:

Bäume:	
Vogelkirsche	Prunus avium
Hainbuche *	Carpinus betulus
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Liguster *	Ligustrum vulgare
Kornelkirsche	Cornus mas
Speierling	Sorbus domestica

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hundrose *	Rosa canina
Schliehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball *	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen *	Euonymus europaea

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

- Gestaltungssatzung nach § 81 Abs. 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Die Grundstücke des Geltungsbereiches liegen teilweise im Schutzabstand zum Wald.
 - Der Geltungsbereich liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor Beginn von Abbruch- und Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) bis in einer Tiefe von 5 m, gerechnet ab Geländeoberkante, vorzunehmen. Flächen, die nicht sondierfähig sind, zum Beispiel wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien) sind weitere Kampfmittelraummaßnahmen vor in den Boden eingreifenden Bauarbeiten erforderlich. In diesem Falle ist eine Absicherung des eventuell vorgesehenen Baugruppenverbau durch Sondierbohrungen vorzunehmen. Wenn eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind EDV-gestützt festzuhalten und an den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu übermitteln.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar ist zu beachten.
- Gemäß § 126 BauGB – Pflichten des Eigentümers – hat der Eigentümer eines Grundstückes Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und der Zubehörs auf seinem Grundstück unter vorheriger Benachrichtigung zu dulden.
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skeletreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDschG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDschG).

Artenschutz-Maßnahmen

Der Rückbau der Gebäude und die Fällung von Bäumen darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Vor geplanten Rückbauarbeiten bzw. vor geplanter Fällung von Bäumen muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob geschützte Tierarten betroffen sind. Wenn geschützte Tierarten nachgewiesen werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

STADT WETZLAR



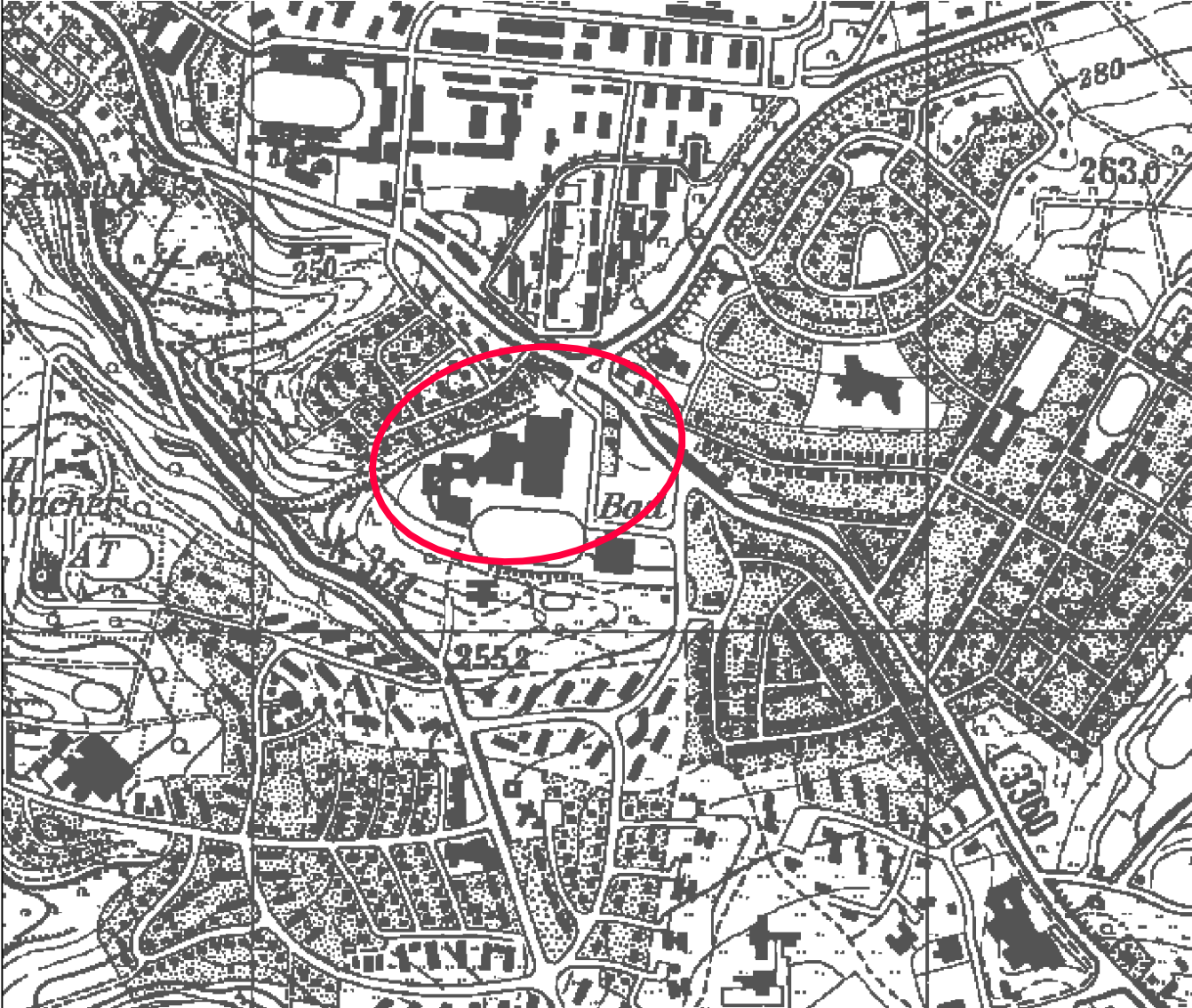
Bebauungsplan Nr. 223
in Wetzlar
"Schulzentrum, Hallenbad Europa, Frankfurter Straße, Europapark"
(Teil-Änderung)
1. Änderung
- Satzung -

Stand: 25.07.2019

M 1:1.000

ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab 1:10.000, geordnet



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3004).

Bauordnungsverordnung (BauO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766).

Planzeichenerklärung (PlanZ):
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1657).

Heimische Baumbestand (HB):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSS

GEM § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM

BEKANNTMACHUNG

DES AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSSES AM

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

SEMLER BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG

DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM § 3 (2) BAUGB AM

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

GEM § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM § 4 (2) BAUGB IN DER ZEIT

VOM

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

SEMLER BÜRGERMEISTER

WETZLAR, DEN

SEMLER BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNGSVERMERK

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

WETZLAR, DEN

SEMLER BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG

SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG

AM

BEARBEITET / GEZEICHNET:

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35395 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

