

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Schulzentrum, Hallenbad Europa, Frankfurter Straße, Europapark“, Stadtteil Wetzlar (Teil-Änderung)

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 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.
 - 1.2 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.
2. 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 Fahrstraßen dürfen wasserundurchlässig hergestellt werden.

3. 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
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball *	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen *	Euonymus europaea

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

4. 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.

5. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5.1. Die Grundstücke des Geltungsbereiches liegen teilweise im Schutzabstand zum Wald.

5.2. 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 Kampfmittelräummaßnahmen vor in den Boden eingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

In diesem Falle ist eine Absicherung des eventuell vorgesehenen Baugruppenverbaus durch Sondierungsbohrungen 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.

5.3 Die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar ist zu beachten.

5.4 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.

- 5.5 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste, 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).

6. 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.

Aufgestellt: 01.04.2019

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

