

Bebauungsplan WZ 280a „Spilburg – Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße“, Stadtteil Wetzlar

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen **(§ 9 BauGB)**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) 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 Sporthalle, Hausmeisterwohnung, Straßen und Stellplätze, zulässig.
 - 1.2 Bei Ermittlung der Grundflächenzahl der Gemeinbedarfsfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die unbefestigten Flächen von Sportplätzen, daher z.B. Rasenflächen, als unbefestigte Flächen zu berücksichtigen.
 - 1.3 Die Höhe des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses der Gebäude bzw. der untersten Ebene des Parkhauses darf die in folgender Tabelle angegebenen Höhen nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB):

Nutzung	n üNN
Allgemeines Wohngebiet mit Index 1	265,60
Allgemeines Wohngebiet mit Index 2	269,50
Allgemeines Wohngebiet mit Index 3	272,60
Mischgebiet	275,00
Gemeinbedarfsfläche Schule	268,70
Sondergebiet Parkhaus	267,50
Gewerbegebiet mit Index 1	275,00
Gewerbegebiet mit Index 2	269,50

Die vorhandene Geländeoberkante darf entsprechend angehoben bzw. tiefer gelegt werden.

- 1.4 Technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugsschächte sowie Photovoltaikanlagen, sind bei Ermittlung der Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) bzw. der Gebäudeoberkante (bei Flachdächern) nicht zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 3 BauGB). Dies gilt auch für die Rampenüberdachungen sowie die Schutzumrandung (Brüstung) des obersten Parkdecks im Sondergebiet „Parkhaus“.
- 1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_{Ee} sind wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von § 6 BauNVO unzulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen „Anlagen für gesundheitliche Zwecke“ sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Auch sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

- 1.6 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) und § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.7 Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.8 Auf der Fläche des Sondergebietes „Parkhaus“ sind außerhalb des Parkhauses Pkw-Stellplätze und die erforderlichen Zufahrten zulässig.
 - 1.9 Für Nutzungseinheiten, bei denen die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, s. Bebauungsplan, überschritten wird, ist in den Gewerbegebieten die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unabhängig von dieser Abgrenzung zu ermitteln. Maßgebend ist die Fläche des Baugrundstückes der Nutzungseinheit.
 - 1.10 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind auch befestigte Fußwege, Spielgeräte und weitere der Zweckbestimmung entsprechende bauliche Anlagen zulässig.
2. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 (4) BauGB)

Versorgungsstationen, z.B. Trafostationen und Wärmezentralen, dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch ohne Grenzabstand, errichtet werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 3.1 Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig.

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)

- 3.2 Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume dürfen um bis zu 10 m von der zeichnerisch festgesetzten Lage verschoben werden.
- 3.3 Die Hauptdächer im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind floristisch extensiv zu begrünen, wenn Sie mit einer Dachneigung von weniger als 10 % errichtet werden.
4. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Fußwege, PKW-Stellplätze und Hofflächen sind in Pflasterbauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzende unbefestigte Flächen des Grundstückes abgeleitet wird.

Die Fahrstraßen dürfen wasserundurchlässig hergestellt werden.

5. Hinweise

- 5.1 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.
- 5.2 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).
- 5.3 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 (§ 55 Abs. 2 WHG).

Das Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).

- 5.4 Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material anfällt, ist die zuständige Behörde zu informieren. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß entsorgt werden.
- 5.5 Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.
- 5.6 Der Geltungsbereich liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Die Bereiche der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf und des Sondergebietes wurden bereits mittels 22 Bohransatzpunkten auf Kampfmittel untersucht. Im Zuge dieser Untersuchungen wurden keine Kampfmittel gefunden. Ihr Vorkommen kann jedoch grundsätzlich trotzdem nicht ausgeschlossen werden. Daher ist bei einem Verdacht unverzüglich die zuständige Polizeibehörde zu benachrichtigen und die Bauarbeiten bis zur Klärung des Verdachts einzustellen.
Auf den noch nicht untersuchten Flächen des Geltungsbereiches ist vor Beginn von Bauarbeiten eine Sondierung auf Kampfmittel durchzuführen. Alle Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden, sind zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind EDV-gestützt festzuhalten und an den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu übermitteln.

6. Artenschutz-Maßnahmen

- 6.1 Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten:
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können; die Untere

Naturschutzbehörde ist zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange vor Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet zu beteiligen.

6.2 Die Fällung von Bäumen darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Wenn die Fällung außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden soll, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten.

Wenn dies nicht der Fall ist, können die Gehölze auch außerhalb des o.g. Zeitraumes nach Zustimmung durch die Naturschutzbehörde gefällt werden.

Aufgestellt: 17.10.2019

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

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

