

Stadt Wetzlar, Stadtbezirk Sturzkopf

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 201

„Am Sturzkopf“ – 3. Änderung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 22.07.2021

Projektnummer: 211419

Projektleitung: Adler / Böttger

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 201 „Am Sturzkopf“ – 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 201 „Baugebiet Am Sturzkopf“ von 1965 durch die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Pkw-Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Fahrradabstellplätzen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 5 % der Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Pkw-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Stellplätze mit Zu- und Umfahrungen zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen- und Feuerwehrzufahrten sowie Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatigen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien, wie z.B. Rasenkammersteinen, Pflaster- oder Verbundsteinen mit Fase, Schotterrassen oder als Schotterdecke zu befestigen; eine direkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist zu gewährleisten.

1.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.5.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01, einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie das nach DIN 4109-1 [2018] geforderte Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile nach $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ aufweisen. Dabei gilt, dass L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 [2018-01] ist, $K_{Raumart}$ 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt und für Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens $R'_{w,ges} = 30$ dB einzuhalten ist.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018-01]

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80 ^a

^a Für Maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K_{AL} [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

1.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 1.6.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 1.6.2 Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge sind an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Zuwegungen, mit einer mindestens 1,5 m hohen, geschlossenen Hecken- oder Strauchpflanzung bestehend aus einheimischen, standortgerechten Arten mit einer Pflanzdichte von mindestens vier Pflanzen je laufendem Meter einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 1.6.3 Je fünf Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m² Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen.
- 1.6.4 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1 Zulässig sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- 2.1.2 Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

2.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.3.1 Die Grundstücksfreiflächen auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.2 Baumschutzsatzung

Auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wetzlar (Baumschutzsatzung) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

3.3 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

3.3.1 Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

3.3.2 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 Satz 1 WHG).

3.3.3 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.4 Grundwasser

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen und einer Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

3.5 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.6 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

3.7 Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 22.03.2021 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet am Rande eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Die Stellungnahme kann beim Amt für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar eingesehen werden.

3.8 Hinweise zum Immissionsschutz und DIN-Vorschriften

3.8.1 Die DIN 4109-1 [2018] „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2 [2018] „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ sowie die schalltechnische Stellungnahme P 20016 der GSA Ziegelmeyer GmbH vom 02.11.2020 können beim Amt für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar eingesehen werden.

3.8.2 Die Einhaltung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

- 3.9.1 Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) grundsätzlich nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
- 3.9.2 Bäume sind im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. vor Beginn von Rodungsarbeiten durch einen Fachgutachter auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu überprüfen.

3.10 Hinweise zur Eingriffsminimierung

- 3.10.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren ist zu verzichten. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen.
- 3.10.2 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

3.11 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Corylus avellana – Hasel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	Rosa canina – Hundsrose
Frangula alnus – Faulbaum	Salix caprea – Salweide
Genista tinctoria – Färberginster	Salix purpurea – Purpurweide
Ligustrum vulgare – Liguster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera caerulea – Blaue Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier ovalis – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus mas – Kornelkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Clematis vitalba – Wald-Rebe	Humulus lupulus – Echter Hopfen
Hedera helix – Efeu	Lonicera caprifolium – Heckenkirsche

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen