



PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (Unterteil) BauG in Verbindung mit § 1 (3) BauVO in der z. Z. gültigen Fassung.

Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 (5) und (9) BauVO nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die zulässigen Emissionswerte sind nach Ziffer 2.4 der TA Luft in der Fassung vom 27.02.1986 abzuleiten.

Im Gewerbegebiet sind entlang der Forsthausstraße zusätzlich zum Schutz gegen Lärmwirkungen auf das angrenzende Krankenhaus Vorkehrungen zu treffen, welche sicherstellen, dass die für Krankenhäuser zulässigen Emissionsrichtwerte der TA Lärm Abs. 2, 321 Punkt f) nicht überschritten werden. Vorkehrungen sind:

- die Verwendung schalldämmender Baustoffe an den Gebäuden, schallschließende Auskleidung von Wänden und Decken in lärmintensiven Maschinen- aufstellungsräumen,
- die Grundrillagegestaltung (dem Krankenhaus abgewandte Lage lärmintensiver Arbeitsräume),
- die technischen Maßnahmen zur Lärmdämmung an den Gebäudeöffnungen (Vordängern, Schallschirmen durch Einfachfenster und Türdichtungen in Richtung des Krankenhauses).

Im Gewerbegebiet hat die Stellung der zu errichtenden Gebäude so zu erfolgen, daß sie, soweit es die Topographie zuläßt, in Abführung der nächtlichen Kaltluft (Mondst) zum Süden kommen.

Im Gewerbegebiet sind Lebensmittelmärkte nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 i. v. m. § 9 BauVO).

Im GE und GE III ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVO in Verbindung mit § 23 (5) BauVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

Für die Errichtung privater Stellplätze ist die oberflächenart so zu wählen, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist (§ 9 (1) 14 BauG). Alle sonstigen, nicht überbaubaren Flächen sind so anzu- layern, daß eine weitestgehende Versickerung des anfallenden Oberflächen- wassers erfolgen kann.

Die Höhenanstellung der baulichen Anlagen hat sich an dem natürlichen Geländeverlauf und dem öffentlichen Entsorgungsgesetz 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 10,50 m und bei zweigeschossiger Bauweise auf 8,00 m festgelegt (§ 9 (1) BauG).

Die bei dem Ausbau von Straßen und Wegen entstehenden Höhenunterschiede (z. B. Böschungen) sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auszugleichen (§ 9 (1) 11 und 26 BauG).

Für die im Plan und aufgrund anderer Festsetzungen geforderten Bepflanzungen Pflanzliste und Pflanzschemata zu verwenden (§ 9 (1) 25 a BauG).

Pflanzliste:

Straucher	Schwarzdorn
Prunus spinosa	Heißdorn
Corylus avellana	Hundrose
Rosa canina	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Gemeine Liguster
Euonymus europaeus	Pfeifenröhchen
Viburnum lantana	Wolligen Schneeball
Sambucus nigra	Holunder
Bäume	Feldahorn
Acer campestre	Hainbuche
Capinus betulus	Vogelkirsche
Prunus avium	Vogelbeerbaum
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acunus lincna	Stieleiche
Quercus pedunculata	Traubeneiche
Quercus pedrona	

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 9 (6) BauG u. Hinweise gemäß § 126 BauG hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, elektr. Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen, auf seinem Grundstück zu dulden. Eine Benachrichtigung findet vorher statt.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist besonders darauf zu achten, daß die ge- ologischen Bestimmungen zur Meldung archäologischer Funde eingehalten werden.

Im Planungsgebiet von zwei verliehenen Bergwerksfeldern ganz bzw. teilweise überdeckt ist, die Lage dieses alten Bergbaues jedoch nicht bekannt ist, ist bei Ausschachtungsarbeiten auf Erdmolekulation zu achten, bei Auftreten nahmen zu treffen.

Die Wehrbereichsverwaltung weist auf mögliche Lärmbelastungen durch die Standortschießanlage hin.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (4) BauG und aufgrund der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung in der z. Z. gültigen Fassung.

Einfriedigungen:

Als Einfriedigungen sind Hecken und hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis 1,80 m Höhe zulässig. Mit Kletter- u. Rankpflanzen begrünte geschlossene Mauern sind nur an öffentlichen Straßen zulässig. Andere Einfriedigungen sind möglich, wenn sichergestellt ist, daß das Orts- u. Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Freiflächenbestimmungen:

1/3 der nicht bebauten Flächen sind durch Grünanpflanzungen zu gestalten. Die Plätze für Müllbehälter bzw. Container sind gegen Einblicke von öffentlichen Straßen in geeigneter Weise abzuschirmen. Im übrigen ist die DIN 18202 "Schutz von Blumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Gebäudegestaltung:

Als Dachaufbauten sind lediglich techn. Aufbauten (Belüftungen, Klima- anlagen, Überfahrten u. ä.) zulässig. Putzschichten sind nur für Gebäude mit versetzten Geschossebenen und für untergeordnete Anbauten zulässig. Eine Begrünung von Dächern und großflächigen Außenwänden mit entsprechenden Rank- u. Kletterpflanzen ist anzustreben.

Werbeanlagen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen (ausgenommen gemeinsame Hinweisschilder) nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbe- anlagen, Firmenschilder etc. müssen sich in 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. Die Werbeanlagen sind in sauberem und gutem Zustand zu halten. Unzulässig sind:

- Werbeanlagen innerhalb der Freihaltstreifen entlang der K 352 und Forsthausstraße,
- Werbeanlagen außerhalb des Ortes der Leistung,
- großflächigerwerb mit einer zusammenhängenden Werbefläche von mehr als 3,00 m²,
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht,
- Anschläge oder Plakatwerbung außerhalb der genehmigten Werbefläche
- Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe

VERFAHRENSVERMERKE	
PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHIE- NEN, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICH- NUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACH- WEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBER- EINSTEMMEN.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG AM 15.03. 1988 WETZLAR DEN 2.03.1988
WETZLAR DEN 20.02.1988 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS- BESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 10.02.1988	BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINGENAHME DER BÜRGER BEREI- GELEGT VOM 28.02. 1988 BIS 08.03. 1988 2) ÖFFENTLICHE INFORMATION - BÜRGERVER- SAMMLUNG - AM 198
WETZLAR DEN 17.02.1988 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG AM 13.07. 1989	BEKANNTMACHUNG DER OFFENIE- GUNG IM ENTWURF IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 16.08. 1989 OFFENIEGUNG IM ENTWURF IN DER ZEIT VOM 24.08.1989 BIS 22.09.1989 ERNEUERLICH WETZLAR DEN 25.09.1989
WETZLAR DEN 26.07.1989 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
2 OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 198 BIS EINSCHLIES- LICH 198 DURCHFÜHRT	GENEHMIGUNGSVERMERK
WETZLAR DEN 198 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG AM 15.12. 1989	
WETZLAR DEN 15.12.1989 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	
RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 06.09.1991	
BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR IM FEBR. 1988 BIS DEZ. 1989 / PABST / ZHA.	WETZLAR DEN 21.12. 1989 i.v. AMTSL. ST. K.

STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN NR 240 U

FÜR DAS GEBIET: HÖRNSHEIMER ECKE

FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9(1) BauG bzw. GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1981

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9(1) 1 BauG §§ 19, 20, 21 BauVO

GE	GEWERBEGEBIET (89 BauVO)	GRZ	GRÜNPFLANZEN- ZAHL (18 BauVO)
(1) mit Einschränkung		GFZ	GESCHOSSENFÄHIGKEIT (20 BauVO)

NUTZUNGSCHARAKTERE

1	2	3	4	5	6	II
ZAHL DER VOLLEGESCHOSSE (18 BauVO)						ZAHL DER VOLLEGESCHOSSE (HOCHT- GRENZE)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9(1) 2 BauG, §§ 22, 23 BauVO

0 OFFENE BAUWEISE (§ 22(1) BauVO)

9 GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 22 (3) BauVO)

FLÄCHEN FÜR VERORDNUNGSANLAGEN (§ 9(1) 2 BauG)

○ UMFORDERSTATION

KANAL (U. 20 KV KABEL, 1 KV KABEL, SIGNALKABEL) MIT SCHUTZSTREIFEN (§ 9(1) 13 u 21 BauG)

○ ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN, NUR EINHEIMISCHE LAUBBÄUME ZULÄSSIG (§ 9(1) 25 a)

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9(1) 25 a BauG) PRIVAT

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9(1) 25 a BauG) ÖFFENTLICH

○ ZU ERHALTENDER BAUM- UND STRÄUCHERBESTAND (§ 9 (1) 25 b BauG)

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauG)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGS (§ 9(1) 13 u 21 BauVO)

BESTEHENDE BALKÖRPER

--- EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN im Auftrag

Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauG wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird bei Erfüllung der Maßgaben und Loder, Aufträge nicht geltend gemacht. Vertigung vom 30. MAI 1990 i. v. Amst. St. K.

DACHFORMEN

SD SATTELDACHER

PDV PULDBACHER VERSETZT