



BEBAUUNGSPLAN NR. 259

FÜR DAS GEBIET
**NAUBORNER STRASSE
 GEMARKUNGSGRENZE
 SOLMSER STRASSE
 LUDWIG-ERK-STRASSE**

1. ÄNDERUNG

Rechtskraft
 M 1:1000

PLANUNTERLAGEN		AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ERLEUTERUNGSBESCHLUSS	
DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE		DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG	
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES/DES ERLEUTERUNGSBESCHLUSSES UND DER OFFENLEGUNG		OFFENLEGUNG IN DER ZEIT	
AM 21.07.2010		VOM 28.07.2010	BIS EINSCHLIESSLICH 30.08.2010
SÄTZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG		RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG	
AM 08.02.2011		AM 04. JULI 2011	
SONSTIGE VERMERKE		BEARBEITET/GEZEICHNET:	
		PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT STADT WETZLAR SACHBEFUGTE STADTPLANUNG AMTSLIEFER	

Zeichenerklärung

gem. Planzeichnerverordnung (PlanZVO)

Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB,
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) ■ Mischgebiete (§ 4 BauNVO) ■

Tabelle über Art und Maß der baulichen Nutzung

Bereich	Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse (Mischgrenze), z.B. II	GRZ	GFZ	Bauweise	Dachform
①	WA	III	0,4	0,8	0	-
②	WA	III	0,4	1,0	0	-
③	WA	V-VII	0,4	1,0	0	-
④	MI	II	0,6	1,0	0	-

Geschossflächenzahl GFZ Grundflächenzahl GRZ
 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) II Offene Bauweise 0
 Baugrenze Baugrenze alt

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen ■

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche ■ Private Grünfläche ■

Dauerklingärten ■ Spielplatz ■

Flächen für die Landwirtschaft ■

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlage ■ Umformerstation ■

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Entsorgungsleitung ■
 breiten Freihaltestreifen ■

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf ■ Schule ■

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB) ■ Grenze der Änderung ■

Vorh. Gebäude ■ Gebäudeabbrüche ■

Gepl. Gebäude ■ Überschwemmungsbereichsgrenze ■

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Halles der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO) ■ Lärmschutzwand ■

TEXT:

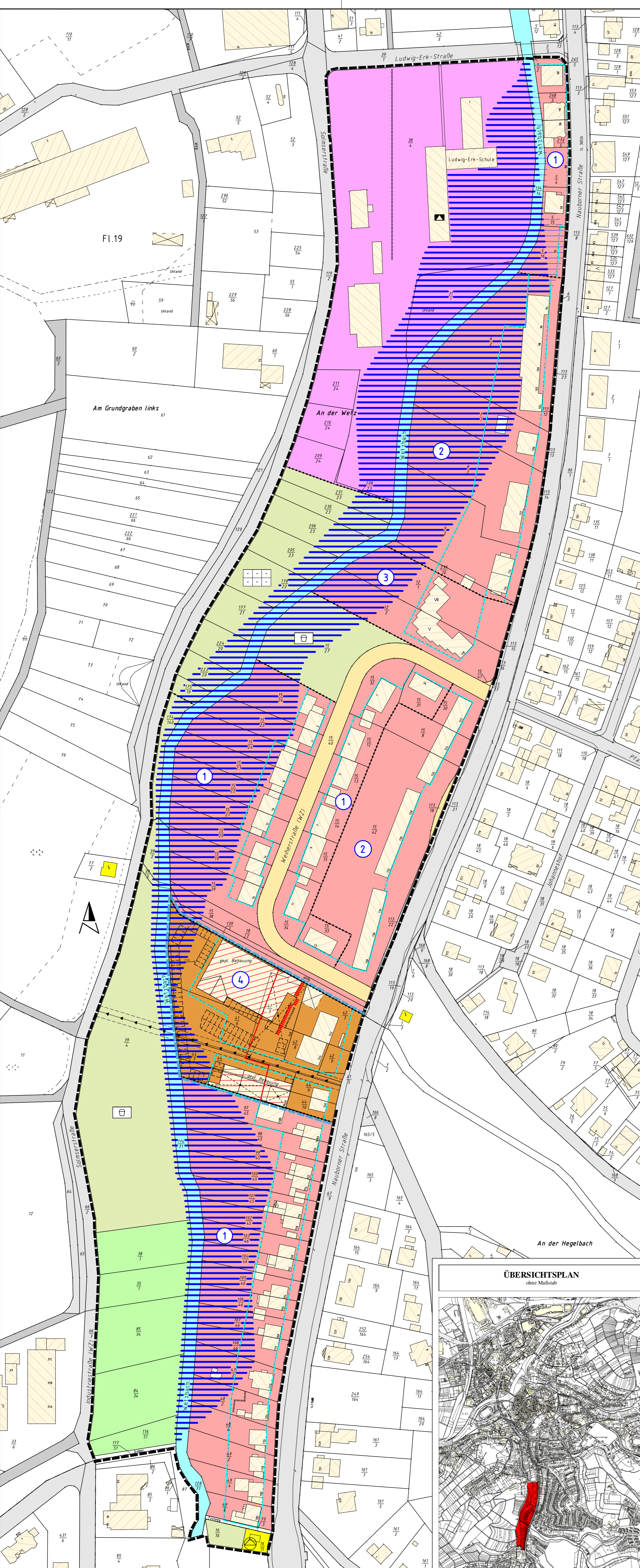
Innere des als „Sicherheitszone“ bezeichneten Bereichs dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Sonstige genehmigungspflichtige Vorhaben sind nur mit Zustimmung der Ruhrgas AG zulässig (siehe hierzu Merkblatt der Ruhrgas vom 12.05.1970)

4.5 Ferngasleitung

Innere des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich eine unterirdische Ferngasleitung der E.ON Ruhrgas AG einschließlich des insgesamt 10 m breiten Schutzstreifens. Die entsprechenden Auflagen und Anforderungen gemäß Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG zur Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sind zu beachten.

4.6 Begrünung der Grünflächen und Grundstücksreitflächen/Artenempfehlungen

Artenliste 1 (Bäume):	Artenliste 2 (Sträucher):	sonstige an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten	Artenliste 3: Kleetierpflanzen
Aesculus - Kastanie Hippocastanum - Felsdorn Acer campestre* - Spitzahorn Acer platanoides - Bergahorn Acer pseudoplatanus - Hainbuche Carpinus betulus* - Rotothorn Crataegus Paul Scafer* - Rotdorn Juglans regia - Walnuss Malus div. spec.* - Zierapfel	Prunus avium* - Wildkirische Prunus div. spec.* - Zierkirsche, -pflaume Quercus robur - Stieleiche Quercus petraea - Traubeneiche Tilia cordata - Winterlinde Tilia platyphyllos - Sommerlinde Sorbus aria / stemmata* - Mehlbeere Sorbus aucuparia* - Eibersche	Cornus sanguinea - Roter Hartweid Corylus avellana - Hasel Crataegus monogyna - Weißdorn Crataegus laevigata - Heckenkirsche Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Clematis div. spec. - Chelidoni, Waldrebe Hedera helix - Efeu Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt Lonicera caprifolium - Geißblatt
	Rosa canina - Hundsröse Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	Mespilus germanica - Mispel Philadelphus - Fatscher Jasmin coronaria - Coronilla Ribes sanguineum - Blut-Johannisbeere Syringa vulgaris - Flieder Spiraea bumalda - Sommerpiere Weigela florida - Weigelle Rosa div. spec. - Rosen	Parthenocissus spec. - Wilder Wein Vitis vinifera - Edelwein Wisteria sinensis - Blauregen, Gyzine



2 Textliche Festsetzungen

Teil A

Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 bis 19 BauNVO)

2.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO wird für das Mischgebiet bestimmt: Die nach § 6 Abs. 2 Nr. Tankstellen und Nr. 8 (Vergnügungstätten) allgemein zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

2.1.2 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

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

2.2.1 Oberflächenbefestigung: Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist mit Ausnahme der in wasserdrückender Art und Weise zulässig (Rasenkammersteine, wassergebundene Decke, Fugen- oder Porenpflaster).

2.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.3.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.3.1.1 Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume werden zur Anrechnung gebracht.

2.3.1.2 Mindestens 10 % der Grundstücksreitflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der zu bepflanzen (zur Artenauswahl vgl. Ziffer 4.3). Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m² ein Strauch / 5 m².

2.3.1.3 Am Wetzbach sind in Höhe des Geltungsbereiches truppweise 30 Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*; Pflanzqualität: Hei, 2 x v., o. B., 125-150) zu pflanzen, dabei ist ausschließlich Pflanzgut aus regionaler Herkunft zu verwenden.

Teil B

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO L. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Festsetzung zur Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung:

Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch gegenüberliegenden Laufenden Dachflächen und einer Neigung von 15° bis 30° sowie Putzdächer mit einer Neigung von 5 bis 30°. Für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in ziegelrot und dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 1,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Leuchtzeichen sind unzulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbeanlagen dürfen nicht höher als 7 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Betriebsgebäude vorzusehen. Ausnahmeweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgesehen werden.

3.4 Einfriedungen (Mauern, Zäune, Hecken etc.) (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante gemessen an der Grundstücksgrenze zzgl. nach innen abgewinkeltem Überziegschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kleetierpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

Teil C

Kennzeichnungen und Hinweise

4.1 Zur Verwertung von Niederschlagswasser

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)

4.2 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG 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.

4.3 Überschwemmungsgebiet

Die Errichtung baulicher Anlagen im Überschwemmungsgebiet des Wetzbachs ist gemäß § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG unzulässig. Mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde ist abzuklären, ob eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 3 WHG erteilt werden kann.

4.4 Altstandorte

Bei den innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelegenen Flächen Nauborner Straße 142, 146 und 146a handelt es sich um Altstandorte gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Altstandorte im Sinne dieser Definition sind Grundstücke stillgelegter Anlagen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen Umganggegangen worden ist. Weitergehende Informationen zu den Altstandorten sind derzeit nicht bekannt.