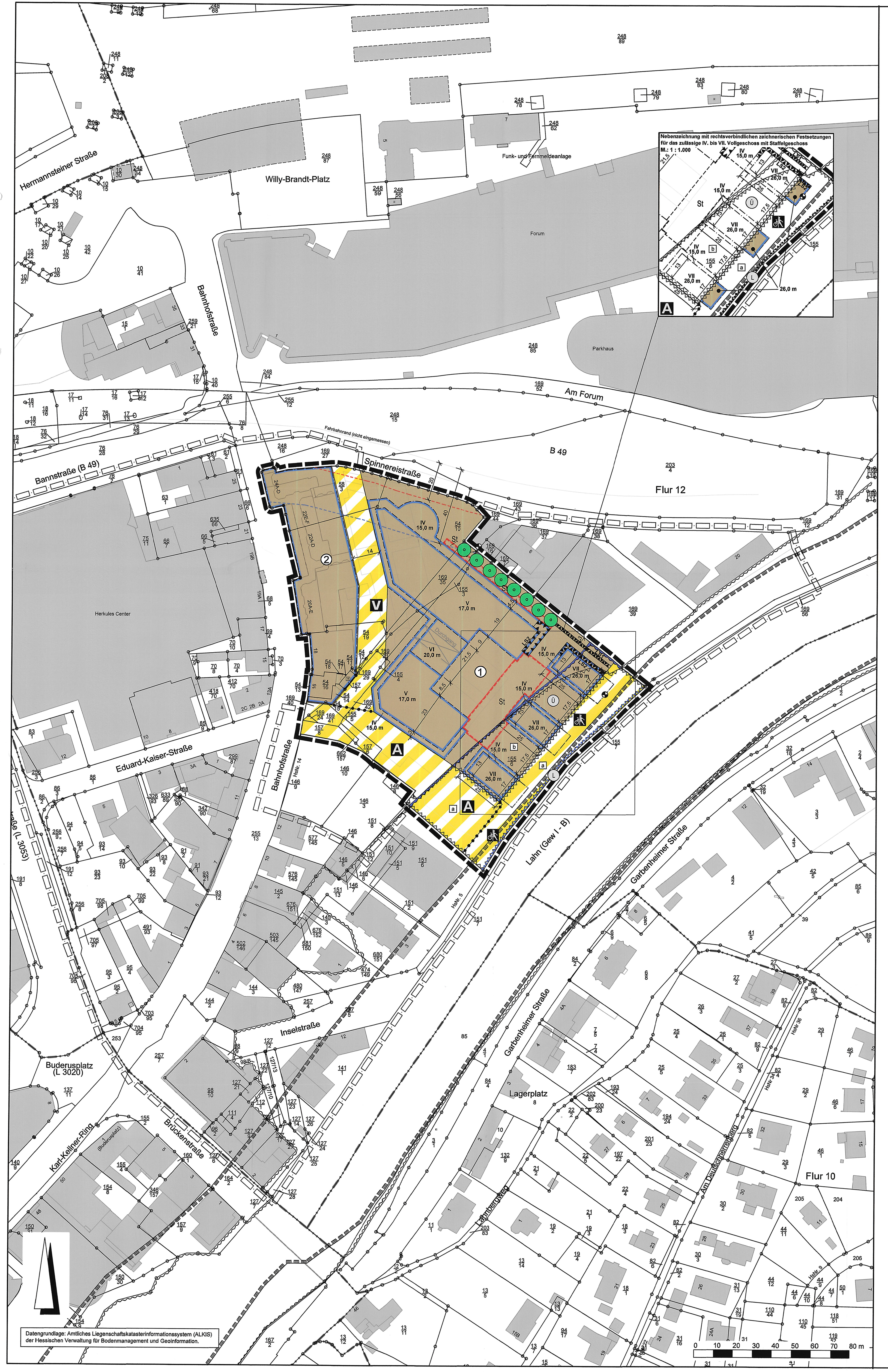


Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 12 — Flurnummer
- 54/19 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- MU — Urbanes Gebiet
- MK — Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse
  - als Mindest- und Höchstmaß z.B. II - IV
  - als Höchstmaß z.B. V
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- OKGeb. — Gebäudeoberkante

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Rad- und Fußweg mit Aufenthaltsflächen
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- A — Aufenthaltsplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- L — Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St — Pkw-Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Bezeichnung
- a/b — Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Sonstige Darstellungen

- Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG
- Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG
- Gewässerrandstreifen gemäß § 23 HWG
- Verdachtspunkt auf das Vorhandensein von Kampfmitteln
- Räumlicher Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne
- siehe PK — Siehe Plankarte
- Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OKGeb.
1	MU	0,6	3,0	siehe PK	-	siehe PK
2	MK	1,0	4,0	II - IV	g	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße" - 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 402 „Bahnhofstraße" von 2013 sowie der 3. Änderung von 2016 und der 5. Änderung von 2017 durch die Festsetzungen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

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

1.1.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

Im Urbanen Gebiet sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

1.1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen bzw. entsprechenden Unterhaltungsgeräten oder die Erzielung von Gewinn durch Wetten ist sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, 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)

Im Urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Erschließungswegen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 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 natürliche Geländeoberfläche. Als Gebäudeoberkante gilt der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO)

1.3.1 Im Urbanen Gebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter, Erschließungswege sowie Spiel- und Aufenthaltsplätze zulässig.

1.3.2 Im Urbanen Gebiet sind Pkw-Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der hierfür festgesetzten und bezeichneten Flächen zulässig.

1.3.3 Im Urbanen Gebiet dürfen die in Richtung der Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Aufenthaltsplatz" und „Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden, sofern die Überschreitung auf höchstens 50 % der jeweiligen Gebäudefront bzw. des jeweiligen Fassadenabschnittes beschränkt ist.

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

Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit der Bezeichnung B sind Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise mit Rasengittersteinen oder als Schotterrasen zu befestigen.

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit der Bezeichnung A sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen in Form von Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Einfriedungen unzulässig. Eine Möblierung der Aufenthalts- und Freiflächen, z.B. durch Sitzbänke, Sitzgruppen oder Sitzstufen, Pflanzkübel, Abfallbehälter, Fahrrad-Anlehnbügel und Spielgeräte, ist zulässig, sofern hierdurch der Hochwasserabfluss nicht beeinträchtigt wird.

1.5.2 Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, mit der Bezeichnung B sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen und Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen nur zulässig, wenn zeitgleich im Urbanen Gebiet bzw. ergänzend auch innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg mit Aufenthaltsflächen" der erforderliche Retentionsraumausgleich von mindestens 643 m^3 geschaffen wird.

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

1.6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit der Bezeichnung LS1 ist zum Schutz vor gewerblichen Geräuschimmissionen eine geschlossene Lärmschutzanlage mit einer Höhe von mindestens 5,0 m über der Geländeoberkante zu errichten.

1.6.2 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Bauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 [2016] aus den in der nachfolgend auszugsweise wiedergegebenen Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2016] aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße aufweisen:

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Spalte	1	2	3	4	5
			Raumarten		
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume a) und ähnliches
		dB	R'w,ges des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	--
2	II	55 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	65 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b)	50	45
7	VII	> 80	b)	b)	50

a) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
b) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

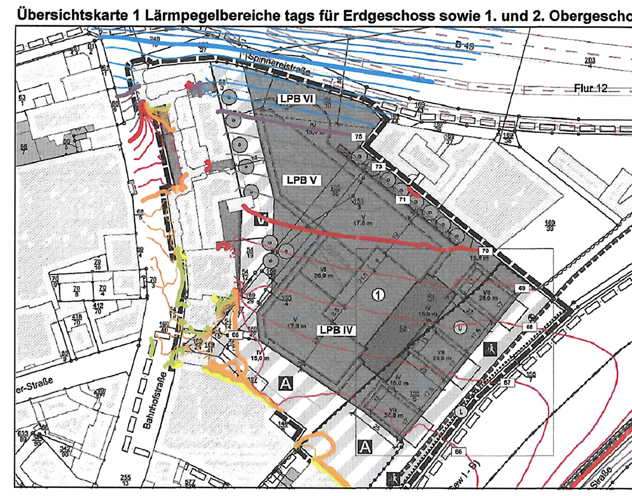
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach DIN 4109-2 [2018-01] zu ermitteln und mit dem Korrekturfaktor K_{AL} [Korrektur Außenlärm] zu korrigieren.

Für den Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zur Berücksichtigung des größeren Schutzbedürfnisses in der Nacht. Für diese Raumgruppen sind die Einstufungen des Plangebietes in die Lärmpegelbereiche gemäß den nachfolgenden kartographischen Darstellungen Nr. 3 und 4 für den Nachtzeitraum bei der Ableitung der Anforderungen zum passiven Schallschutz nach Tabelle 7 heranzuziehen.

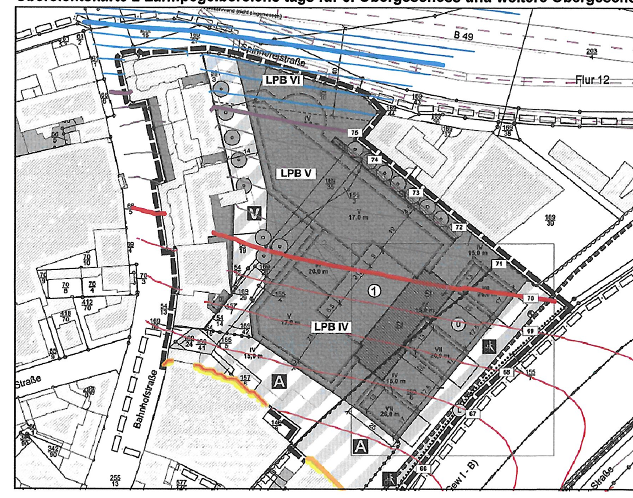
In Räumen im Lärmpegelbereich größer gleich IV, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

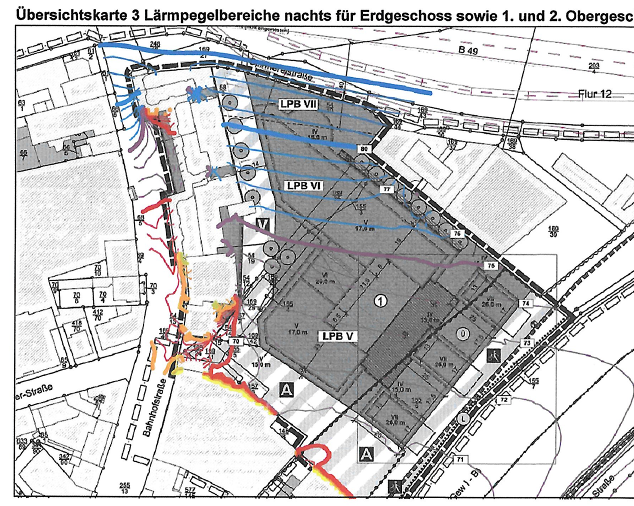
Übersichtskarte 1 Lärmpegelbereiche tags für Erdgeschoss sowie 1. und 2. Obergeschoss



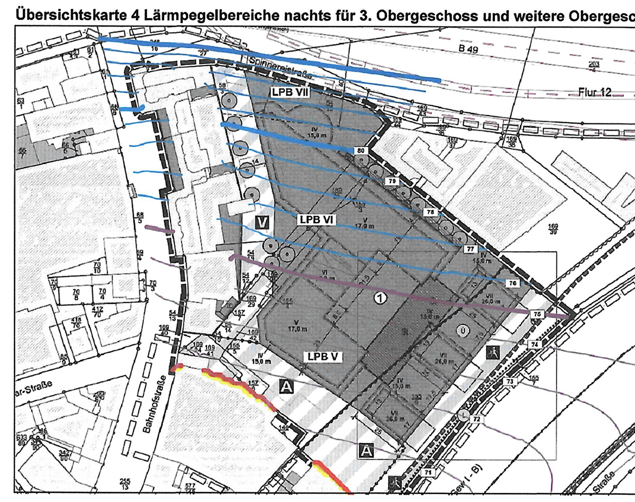
Übersichtskarte 2 Lärmpegelbereiche tags für 3. Obergeschoss und weitere Obergeschosse



Übersichtskarte 3 Lärmpegelbereiche nachts für Erdgeschoss sowie 1. und 2. Obergeschoss



Übersichtskarte 4 Lärmpegelbereiche nachts für 3. Obergeschoss und weitere Obergeschosse



1.6.3 Im Urbanen Gebiet sind zur Vermeidung von Richtwertüberschreitungen aufgrund von gewerblichen Geräuschimmissionen an den dem Nachbargrundstück Gemarkung Niedergirmes, Flur 12, Flurstück 169/39 zugewandten Gebäudefassaden im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit der Bezeichnung LS2 Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 nur zulässig, wenn diese nicht zum Belüften der Räume erforderlich sind. Sollten dort dennoch Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen an der Außenfassade zu schützen. Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteiles eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, schützen.

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

1.7.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

1.7.2 Innerhalb der Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen „Aufenthaltsplatz" und „Verkehrsberuhigter Bereich" sind jeweils mindestens sechs einheimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

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 Im Urbanen Gebiet sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig; die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt unberührt.

2.1.2 Im Urbanen Gebiet sind die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit flach geneigten Dächern zu einem Anteil von mindestens 50 % in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen.

2.1.3 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 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Die maximale Größe der Werbeflächen von Werbetafeln beträgt jeweils 5,0 m².

2.2.2 Fremdwerbung ist ausnahmsweise zulässig und nur dann, wenn es sich hierbei um Werbung für im Kerngebiet oder Urbanen Gebiet erbrachte Leistungen oder Angebote handelt.

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

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

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Satzung über Stellplätze und Garagen im Stadtgebiet Wetzlar (Stellplatzsatzung) 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 Baubeschränkungszone

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (§ 9 Abs. 2 FStrG).

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 Kampfmittelbelastung

3.6.1 Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II. WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien, nicht sondierfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

3.6.2 Mit einer Luftbilddetailauswertung wurden im Plangebiet sowie angrenzend zwei Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden vom Kampfmittelräumdienst koordinatenmäßig erfasst und sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen, Versorgungsleitungen oder sonstigen magnetischen Anomalien, nicht sondierfähig sein sollte, ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 m um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

3.7 Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz

3.7.1 Das Plangebiet befindet sich teilweise im Überschwemmungsgebiet der Lahn (HQ 100 sowie HQ extrem gemäß Hochwasserrisikomanagementplan). Aufgrund von Abriss und Neuerrichtung von Gebäuden in den letzten Jahren im Bereich der Inselstraße ist dort der Verlauf der amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietsgrenze jedoch nicht mehr als gültig anzusehen. Auf das von der Fugro Germany Land GmbH erstellte Gutachten „Hydraulischer Nachweis der Auswirkungen eines Bauvorhabens im Überschwemmungsgebiet der Lahn Bereich Lahnhof Wetzlar" vom 05.07.2019 mit hydraulischen Berechnungen sowie einer Einzelfallprüfung der Ergebnisse entsprechend § 78 WHG wird verwiesen. Das Gutachten ist als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und kann beim Amt für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar eingesehen werden.

3.7.2 In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (§ 78 Abs. 4 und 5 WHG). Bauliche Anlagen und sonstige bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach der wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

3.7.3 Bei den im Überschwemmungsgebiet der Lahn (HQ 100) vorgesehenen Gebäuden ist auf eine Unterkellerung zu verzichten und es sind für ebenerdige Ein- und Ausgangsbereiche mobile Schutzvorrichtungen, zumindest aber die Vorhaltung von Sandsäcken, vorzusehen.

3.8 Gewässerrandstreifen

Entlang der Wasserflächen der Lahn erstreckt sich der gesetzliche Gewässerrandstreifen. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist.

3.9 Landschaftsschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill". Die Schutzbestimmungen der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill" vom 06.12.1996 (StAnz. 52/53/1996, S. 4327ff.) sind zu beachten. Maßnahmen, die den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen, insbesondere Eingriffe wie Erdarbeiten, Gehölzentnahme, Errichtung von Bauwerken etc., bedürfen gemäß § 3 der Landschaftsschutzgebietsverordnung der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.

3.10 Vorgaben und Hinweise für gesetzlich geschützte Biotope

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an Uferbereiche der Lahn, die abschnittsweise als gesetzlich geschütztes Biotop zu bewerten sind. Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von gemäß § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) i.V.m. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind verboten.

3.11 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

3.11.1 Im Fachinformationssystem FIS-AG ist unter der ALTIS-Nr. 532.023.070-001.200 ein Schadensfall aufgrund eines Unfalles mit wassergefährdenden Stoffen auf dem Flurstück 155/6 registriert. Hiernach kam es am 06.09.1996 zu Ölaustritt aus einem Pkw; die Bodensanierung ist jedoch abgeschlossen. Zudem befinden sich verschiedene Altstandorte im Plangebiet. Aufgrund der Vornutzung dieser Altstandorte ist davon auszugehen, dass auf der Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit bei den bisher nicht erkundeten Altstandorten um altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Sollte im Bereich der Altstandorte bei Baumaßnahmen in den Boden eingegriffen werden, sind zunächst die vorliegenden Informationen zu den Altstandorten zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind weitere Recherchen und umwelttechnische Untersuchungen durch einen sachverständigen Gutachter vorzunehmen. Die Ergebnisse sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

3.11.2 Im Zuge von Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen und auch bei bereits untersuchten und sanierten Altflächen punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Die Bewertung der Bodenverunreinigungen bzw. Bodenveränderungen beruht auf der jeweiligen Nutzung der Fläche. Bei sensiblen Nachnutzungen wie Wohnbebauung, Nutzgärten und Kinderspielflächen ist eine erneute Beurteilung der Schadstoffsituation erforderlich, wofür gegebenenfalls eine Nachuntersuchung notwendig werden kann. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen. Darüber hinaus treten im innerstädtischen Bereich häufig Auffüllungen mit Materialien auf, die Schadstoffe enthalten können. Aushubarbeiten sind daher im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen grundsätzlich sehr sorgfältig auszuführen. Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen.

3.11.3 Mögliche Schadstoffbelastungen im Untergrund sind außerdem bei der Anlage von versickerungsfähigen Oberflächen und bei der Herstellung von Pflanzflächen zu berücksichtigen. Insbesondere zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bzw. von Böden mit hoher Funktionalität sowie zum Schutz noch vorhandener, bisher kaum anthropogen veränderter Böden wird im Rahmen der Neubebauung empfohlen, eine bodenkundliche Baubegleitung hinzuzuziehen. Die rechtlichen Vorgaben und fachlichen Anforderungen an den Bodenschutz sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.

3.12 Grundwasser

Die geplanten Bauvorhaben und insbesondere die zur Errichtung von Bauwerken notwendigen Wasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig, mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten, der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn Dill-Kreises anzuzeigen und es ist gegebenenfalls die notwendige Zustimmung bzw. Zulassung zu beantragen.

3.13 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

3.13.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Arten (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Arten (01.03. bis 30.09.) unmittelbar vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.13.2 Baumfällungen, Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung). Gegebenenfalls festgestellte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

3.13.3 Als Ersatz für wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mindestens sechs geeignete Nistkästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mindestens 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen; die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.14 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria/intermedia	- Mehlbeere
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Obstbäume (H., v., 8-10):	
Betula pendula	- Hängebirke	Castanea sativa	- Esskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Fraxinus excelsior	- Esche	Juglans regia	- Walnuss
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Malus domestica	- Apfel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Prunus padus	- Traubenkirsche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus communis	- Birne
Tilia cordata	- Winterlinde	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Prunus persica	- Pfirsich
Salix alba	- Silberweide	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica	- Speierling

Artenliste 2 (Straßenbäume): mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Alnus X spaethii	- Purpurerle	Prunus padus	- Traubenkirsche
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	- Straßen-Esche 'Westhof's Glorie'	'Schloss Tiefurt'	'Schloss Tiefurt'
Fraxinus excelsior 'Geessink'	- Esche 'Geessink'	Sorbus aria 'Magnifica'	- Mehlbeere 'Magnifica'

Artenliste 3 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Crataegus laevigata		Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Woll. Schneeball
Malus sylvestris	- Wildapfel	Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus curvisepala	- Weißdorn	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Euonimus europaea	- Pfaffenhütchen	Lonicera caerulea	
Frangula alnus	- Faulbaum	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Genista tinctoria	- Färberginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball		

Artenliste 4 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

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

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

3.15 DIN-Vorschriften

Die DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" können beim Amt für Stadtentwicklung der Stadt Wetzlar eingesehen werden.

STADT WETZLAR

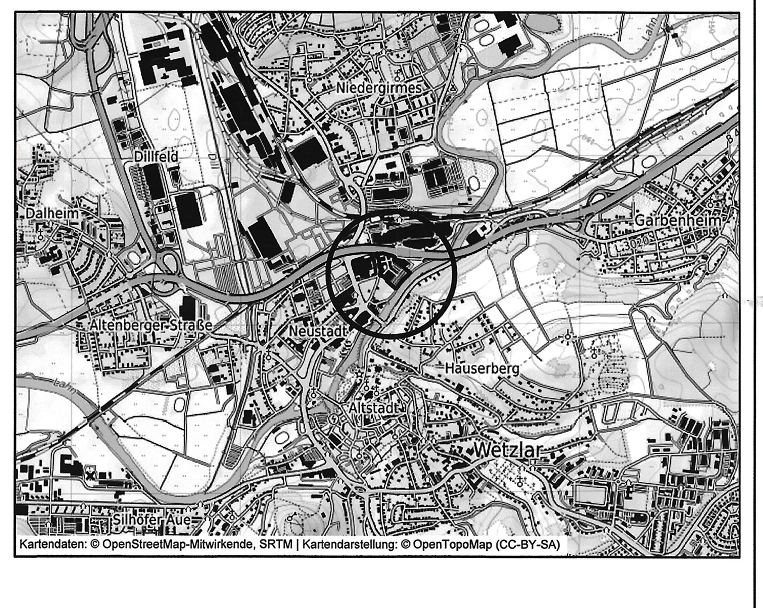
BEBAUUNGSPLAN Nr. 402

‘Bahnhofstraße‘

2. Änderung

Gemarkung Niedergirmes

M 1: 1.000



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSS
GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM 16.07.2015
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG
GEM. § 2 (1) BAUGB DES AUFSTELLUNGS-/ EINLEITUNGSBESCHLUSSES UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
AM 02.03.2019
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 13a BAUGB IN DER ZEIT
VOM 12.08.2019 BIS EINSCHLIESSLICH 13.09.2019 DURCHGEFÜHRT
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS
GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM 06.11.2019
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
WETZLAR, DEN
DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNGSVERMERK
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
WETZLAR, DEN 14. Nov. 2019
DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM 20. Nov. 2019

BEARBEITET / GEZEICHNET:
MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
AMTSLEITUNG

Planstand: Satzung 23.09.2019
Bearbeitung: Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer -Straße 16
35440 Linden