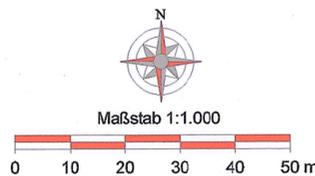


Übersichtskarte 1 : 25.000



1. Festsetzungen (BauGB, BauNVO, HBO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

SO Medien Sondergebiet "Rundfunk- und Medienzentrum" (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Rundfunkanstalt und anderer Medieneinrichtungen.

Innerhalb des Sondergebiets sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Einrichtungen für den Hörfunk, für das Fernsehen, für Onlinedienste sowie für das Verlagswesen. Dies umfasst Redaktions- und Büroräume, Studios, Konferenzräume, Technikräume, Kantinen, Sanitärräume, Aufenthaltsräume, Lagerräume und sonstige dem Nutzungszweck dienende Einrichtungen.
- Dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen und Stellplätze.

1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften:

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO als Höchstmaß: 0,4
 Geschößflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO als Höchstmaß: 1,0
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: IV
 Zulässige Dachformen für Hauptgebäude: Flachdach (FD)
 Maximal zulässige Gebäudehöhe: 20,0 m

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen, die nach HBO auch in den Abstandsflächen zugelassen werden können, im Sinne von § 23 (5) BauNVO zulässig.

Nicht befestigte Freiflächen sind dauerhaft als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Gebäudehöhe ist die absolute Höhe bezogen auf das höchste Bauteil, bei Flachdächern in der Regel die Oberkante der Attika. Bezugshöhe ist der niedrigste Punkt der Schnittlinien des Baukörpers mit der gewachsenen Geländeoberfläche. Eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile (z.B. haustechnische Anlagen, Antennen u.ä.) kann ausnahmsweise bis zu 2 m zugelassen werden.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
überbaubar
nicht überbaubar

1.4 Sonstige Planzeichen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung
- Bebauungsplan Nr. 213 "Dalheim" - 1. Änderung vom 27.02.1985 (Datum des Satzungsbeschlusses) -
welche durch diese Satzung nicht aufgehoben oder geändert werden, bleiben unverändert in Kraft.

2. Nachrichtliche Darstellungen

Bergschadensgebiet (Darstellung gemäß § 9 (5) BauGB)

Die nach derzeitigem Kenntnisstand bekannten Bergsenkungsgebiete sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Auf diesen Flächen sind Eingriffe in den Boden durch einen sachkundigen, unabhängigen Gutachter zu begleiten. Näheres kann der Begründung zum Bebauungsplan sowie einem Gutachten entnommen werden, welches bei der Stadt Wetzlar im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann.

3. Hinweise

2.1 Erdarbeiten
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, 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.

Eine Auswertung von Luftbildern hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche liegen nicht vor. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

2.2 Niederschlagswasser
Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen muss sichergestellt werden, dass eine Verunreinigung des Grundwassers und des Bodens nicht eintritt. Sofern eine Verunreinigung des zu versickernden Niederschlagswassers zu besorgen ist, die über das natürliche Ausmaß hinausgeht, sind geeignete und wirksame Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich. Bei einer breiflächigen Versickerung ist sicherzustellen, dass Verunreinigungen des Niederschlagswassers oberflächennah zurückgehalten werden. Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 133 vom Januar 2002 zu beachten. Besondere Bedeutung ist der Tabelle 1 beizumessen, aus der Hinweise bezüglich des anwendbaren Versickerungsverfahrens und der geeigneten Versickerungsanlagen zu entnehmen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser, aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig ist. Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass die Mächtigkeit des Sickertraumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1,5 m betragen soll, um eine ausreichende Sickerstrecke für die eingeleiteten Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Bei geplanten Versickerungsanlagen ist die Einhaltung des Abstands nachzuweisen.

4. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018.

Verfahrensvermerk (Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSS
GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AM 22.März 2018

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

SEMLER
BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG
GEM. § 2 (1) BAUGB DES AUFSTELLUNGS-/ EINLEITUNGS-BESCHLUSSES UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

AM 16.April 2018

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

SEMLER
BÜRGERMEISTER

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM § 13/13a BAUGB IN DER ZEIT

VOM 23.April 2018 BIS EINSCHLIESSLICH

30.Mai 2018

DURCHFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

SEMLER
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS
GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG

AM 22.August 2018

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

WETZLAR, DEN
SEMLER
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 10. Okt. 2018

SEMLER
BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG

AM 12. Okt. 2018

BEARBEITET / GEZEICHNET:

MAGISTRAT
DER
STADT WETZLAR
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

AMTSLEITUNG

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar
Bebauungsplan Nr.213 "Dalheim" - 5. Änderung
im Stadtteil Dalheim



AUSFERTIGUNG

Planfassung: Juli 2018

Datum: 24.08.2018

Bearbeitung: A. Zettl

Geprüft: A. Zettl

GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl

Planungsbüro Zettl

Sudhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 49410-349
Fax.: 0641 49410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl

Planungsbüro ZETTL
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik