



VERFAHENSVERMERKE	
PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 15.05.1990 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 28.12.1990	BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT: VOM 07.01.1991 BIS 23.01.1991 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 16.06.1992	1. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 09.09.1992 BIS EINSCHLIESSLICH 09.10.1992 DURCHFÜHRT BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 22.09.1992 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
ERNEUTER ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 29.06.1999	2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 26.07.1999 BIS EINSCHLIESSLICH 26.08.1999 DURCHFÜHRT BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 22.07.1999 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
3. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 20.06.2000 BIS EINSCHLIESSLICH 21.07.2000 DURCHFÜHRT BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 13.06.2000 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT	SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.12.2000 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR BECK STADTRAT
RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM : ..10.08.2001	BEARBEITET DURCH : DIPL.-ING. U. BRÜCK PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT DER STADT WETZLAR ASS.-STADTPLANUNG AMTSLEITER

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 (3) 2 und § 6 (2) BauNVO

Im Sondergebiet sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung „Baumarkt“ und „Möbelmarkt“ zulässig. 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.

Unzulässig sind:
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Anschläge oder Plakatwerbung außerhalb der genehmigten Werbeflächen
- Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe
- Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone § 9 Abs. 1 FStG entlang der Zubringer zur B 46 und B 277 a.

HINWEISE
Bahnanlage
Wegen der Nachbarschaft des Planungsgebietes zur Bahnanlage sind folgende Hinweise und Auflagen der Deutschen Bundesbahn zu beachten:
a) Bei der Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahnanlagen (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Reklame bei Gewerbetrieben) ist darauf zu achten, dass:
- Blendungen der Triebwagenführer ausgeschlossen sind,
- Verfallschäden oder Überdeckungen der Signalfelder nicht vorkommen.
Alle hierfür entstehenden Kosten für die Beseitigung einer Beeinträchtigung während und nach der Bauaufführung müssen vom Veranlasser getragen werden.
b) Bei der Beplanung der Grundstücke, die an die Bahn angrenzen, dürfen keine windbruchgefährdeten Gehölze verwendet werden. Der Stammumfang soll, einen Meter über Erdreich gemessen, mind. 20 cm betragen.

Verwertung von Oberflächenwasser
Gemäß § 51, Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfällt.
Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand weniger als 1,50 m beträgt. Dabei ist der Grundwasserstand im Bereich der Versickerungsanlagen nachzuweisen.
Eine Versickerung des Niederschlagswassers von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden kann erlaubnisfrei zugelassen werden, wenn die Versickerung über die bewachsene Bodenschicht in einer Versickerungsröhre erfolgt und der Abstand von mindestens 1,50 m zum Grundwasserstand eingehalten wird.
Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Grundwasser
Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich.

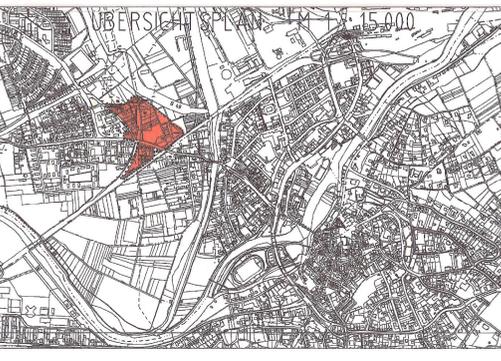
PFLANZLISTE
1. **Größtkronige Laubbäume für den Straßenbereich**
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Kletterrosen (Rosen in Sorten)
Kletterich (Polygonum aubertii)
Heckenrösche (Lonicera var)
Pfeifenwinde (Aristolochia Durior)
4. **Obstbäume**
Apfelsorten:
Kaiser Wilhelm
Winterrambour
Jacob Luebel
Schaffrase
Weißer Winterkalvil
Bretbacher
Birnen:
Alexander Lucas
Cute Graue
Clapps Liebling
Wolliger Winterkalvil
Schweizer Wasserbirne
Zwetschen/Mirabellen:
Mirabelle von Nancy
Hauszwetsche

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB
Traufhöhen
- Im Sondergebiet wird eine Traufhöhe von max. 10,50 m festgesetzt.
- Im Bereich des Mischgebietes nördlich der Altenberger Straße zwischen Berghäuser Weg / Altenberger Straße und Sondergebiet wird eine Traufhöhe von max. 7,50 m festgelegt.
- Im sonstigen Mischgebiet wird die Traufhöhe auf max. 6,50 m begrenzt.

Gebäudegestaltung:
Im Sondergebiet sind Dachaufbauten lediglich als technische Aufbauten (Belüftung, Klimaanlage) u.a.) zulässig.

Dachbegrünung:
Im Sondergebiet (SO) sind Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 100 m² mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten; die Substratauflage muß mind. 15 cm betragen.

Fassadenbegrünung
Im Sondergebiet (SO) sind zusammenhängende und geschlossene Fassadenflächen von mehr als 20 m², sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, fähig zu begrünen; Carports, Garagen und Nebengebäude sind zu beranken. Zur Fassadenbegrünung sind die Arten der Pflanzliste Ziff. 3 zu wählen.



STADT WETZLAR
DOM- UND GOETHESTADT KREISSTADT DES LAHN-DILL-KREISES

BEBAUUNGSPLAN NR.277 'GROSSE DILL'
M : 1 : 1 0 0 0

FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9 (1) BauGB bzw. GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 11, 6, 19, 20 BauNVO)
SD SONDERGEBIET FÜR GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELSBETRIEBE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG BAUMARKT/MÖBELMARKT (§ 11 (3) 2 BauNVO) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) (§ 20 (1) BauNVO)
MI MISCHGEBIET (§ 9 BauNVO) GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

NUTZUNGSSCHABLONE:
1 2 3 4
1. ART DER NUTZUNG
2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
3. GRUNDFLÄCHENZAHL
4. GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22, 23 BauNVO)
BAUGRENZE (§ 23 (3) BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)
STRASSENVERKEHRSLÄCHE (§ 9 (1) 11 BauGB)
VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BauGB), WIRTSCHAFTSWEGEFÜSSWEG- (§ 9 (1) 11 BauGB)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)
HOCHSPANNUNGSLEITUNG MIT FREIHALTESTREIFEN ZU GUNSTEN DER PREUSSENELEKTRA AG (§ 9 (1) 13 BauGB)
20 KV- UND STEUERKABEL MIT FREIHALTESTREIFEN ZU GUNSTEN DER EAM (§ 9 (1) 13 BauGB)
FERNSANLEITUNG MIT FREIHALTESTREIFEN ZU GUNSTEN DER RUHRGAS AG (§ 9 (1) 13 BauGB)

GRÜNLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)
OFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHE LT EINSCHRIEB (§ 9 (1) 15 BauGB)
- EXTENSIVE WERBEFLÄCHE

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20, 25a u. b BauGB)
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25a BauGB)
EXTENSIVE WIESENFLÄCHE MIT STREUOBST
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a BauGB)
ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN, FESTSETZUNGEN BZW. ERLÄUTERUNGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 (4) BauNVO)

-61- STADTPLANUNGSAMT / BRÜCK