



| VERFAHENSVERMERKE   |   |
|---|---|
| <b>PLANUNTERLAGEN</b><br>ES WIRD BESCHENIGT, DASS DIE GRENZEN UND ABHEBUNGSMÄSSE ZULÄSSIG.<br>BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.                                    | <b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS!</b><br>DURCH DIE STADTVERORDNETVERSAMMLUNG AM <b>15.05.1990</b><br>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  |
| <b>BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES</b><br>AM <b>28.12.1990</b>   | <b>BÜRGERBETEILIGUNG</b><br>VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BERETITGELEGT:<br>AM <b>07.01.1991</b><br>BIS <b>23.01.1991</b><br>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  |
| <b>ENTWURFSBESCHLUSS</b><br>DURCH DIE STADTVERORDNETVERSAMMLUNG AM <b>16.06.1992</b>  | <b>1. OFFENLEGUNG IM ENTWURF</b><br>WURDE IN DER ZEIT<br>VOM <b>09.09.1992</b> BIS EINSCHLIESSLICH <b>09.10.1992</b><br><b>BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 22.09.1992</b><br>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR |
| <b>ERNEUTER ENTWURFSBESCHLUSS</b><br>DURCH DIE STADTVERORDNETVERSAMMLUNG AM <b>29.06.1999</b>   | <b>2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF</b><br>WURDE IN DER ZEIT<br>VOM <b>26.07.1999</b> BIS EINSCHLIESSLICH <b>26.08.1999</b><br><b>BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 29.07.1999</b><br>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR |
| <b>3. OFFENLEGUNG IM ENTWURF</b><br>WURDE IN DER ZEIT<br>VOM <b>20.06.2000</b> BIS EINSCHLIESSLICH <b>21.07.2000</b><br><b>BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 13.06.2000</b><br>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR | <b>SATZUNGSBESCHLUSS</b><br>DURCH DIE STADTVERORDNETVERSAMMLUNG AM <b>20.12.2000</b><br>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR   |
| <b>RECHTSKRÄFTIG</b><br>SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG<br>AM <b>10.08.2001</b>  | BEARBEITET DURCH: DIPL.-ING. U. BRÜCK<br><b>PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT DER STADT WETZLAR</b><br>ASS.-STADTPLANUNG<br>AMTSL EITER  |

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG 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 FStrG entlang der Zubringer zur 8+8 und § 277 a.
- HINWEISE**
- Bahnanlage**
- Wegen der Nachbarschaft des Planungsbereiches zur Bahnanlage sind folgende Hinweise und Auflagen der Deutschen Bundesbahn zu beachten:
- a) Bei der Planung von Zeichen- 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,
    - Verfälschungen oder Überdeckungen der Signalbilder nicht vorkommen.
    - Alle hierfür entstehenden Kosten für die Beseitigung einer Beinträchtigung während und nach der Bauaufführung müssen vom Veranlasser getragen werden.
  - b) Bei der Beplanung der Grundstücke, die an die Bahn angrenzen, dürfen keine windbruchgefährdenden Gehölze verwendet werden. Der Stammumfang soll, einen Meter über Erdreich gemessen, mind. 20 cm betragen.

gem. § 1 (5) und (9) BauNVO und § 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO

Im Mischgebiet sind Vergnügungsläden (Diskotheken, Spielhallen etc.) nicht zulässig.

Die unten genannte Fläche ist wie folgt zu pflegen und zu unterhalten:

- ① „**Extensive**“ Wiesenfläche mit Strohobst“  
Die Verwendung von chemischen Düngern und Pestiziden ist untersagt. Die Wiesenflächen sind max. zweimal pro Jahr, nicht vor Juli, zu mähen. Die Obstbäume sind alle zwei bis drei Jahre fachgerecht zu schneiden. Abhängige Bäume sind durch neue heimische hochstammige Obstbäume zu ersetzen. Für die auf den Grundstücken neu anzupflanzenden Bäume sind ausschließlich einheimische hochstammige Obstbäume, möglichst alter lokaler Sorten, zu verwenden. Die Böschungsbereiche der Straßendamme sind flächendeckend mit Sträuchern der Pflanzliste Ziff. 2 zu bepflanzen.

Der im Planungsbereich befindliche Oberboden ist bei Baudätigkeiten entsprechend DIN 9 815 zu sichern, fachgerecht zu lagern und wieder aufzutragen.

Steilplätze, Zufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformigen, offentagigen bzw. offentagigen Materialien, wie Rasengittersteinen, Verbundsteinen mit Fuge, wassergedämmte Decke, Pflastersteinen o. ä. herzustellen.

Die privaten Straßen im Sondergebiet (SO) dürfen versiegelt ausgebaut werden und eine Breite von 10,00 m nicht überschreiten.

Wirtschaftswege sind in wassergedundener Decke auszuführen.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die zur „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ gekennzeichneten Flächen bzw. Standorte sind mit einer standortgerechten Auswahl von Bäumen und/oder Sträuchern der Pflanzliste Ziff. 1 - 3 vollständig zu bepflanzen.

Bei Baumpflanzungen am Fahrbahnrand des Anschlusses an die 8+8 und der Verbindung Dalheimer Knoten - Neustadt ist ein Abstand von mind. 6,00 m einzuhalten.

Mindestens 80 % der Grundstücksfreifläche sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Mind. 30 % der Grundstücksfreifläche sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist ein Laubbaum aus der Pflanzliste Ziff. 1 zu bepflanzen.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind als extensive Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Bepflanzungen auf öffentlichen Grünflächen sind nur zulässig, wenn dies die Art und die Nutzung dieser Flächen erfordert.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die Bäume und Sträucher auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen bzw. Standorten sind langfristig zu erhalten und zu pflegen. Können bei der Verwirklichung von Baumaßnahmen Bäume und Sträucher nicht erhalten werden, sind als Ersatz an anderer Stelle der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste Ziff. 2 anzupflanzen.

**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, Klimaanlagen u.a.) zulässig.

**Dachbegrünung:**

Im Sondergebiet (SO) sind Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen; Carports, Garagen und Nebengebäude sind zu beranken. Zur Fassadenbegrünung sind die Arten der Pflanzliste Ziff. 3 zu wählen.

**Werbeanlagen:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, 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.

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 FStrG entlang der Zubringer zur 8+8 und § 277 a.

**HINWEISE**

**Bahnanlage**

Wegen der Nachbarschaft des Planungsbereiches zur Bahnanlage sind folgende Hinweise und Auflagen der Deutschen Bundesbahn zu beachten:

- a) Bei der Planung von Zeichen- 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,
  - Verfälschungen oder Überdeckungen der Signalbilder nicht vorkommen.
  - Alle hierfür entstehenden Kosten für die Beseitigung einer Beinträchtigung während und nach der Bauaufführung müssen vom Veranlasser getragen werden.
- b) Bei der Beplanung der Grundstücke, die an die Bahn angrenzen, dürfen keine windbruchgefährdenden 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 Bodenzone in einer Versickerungsröhre erfolgt und der Abstand von mindestens 1,50 m zum Grundwasserstand eingehalten wird.

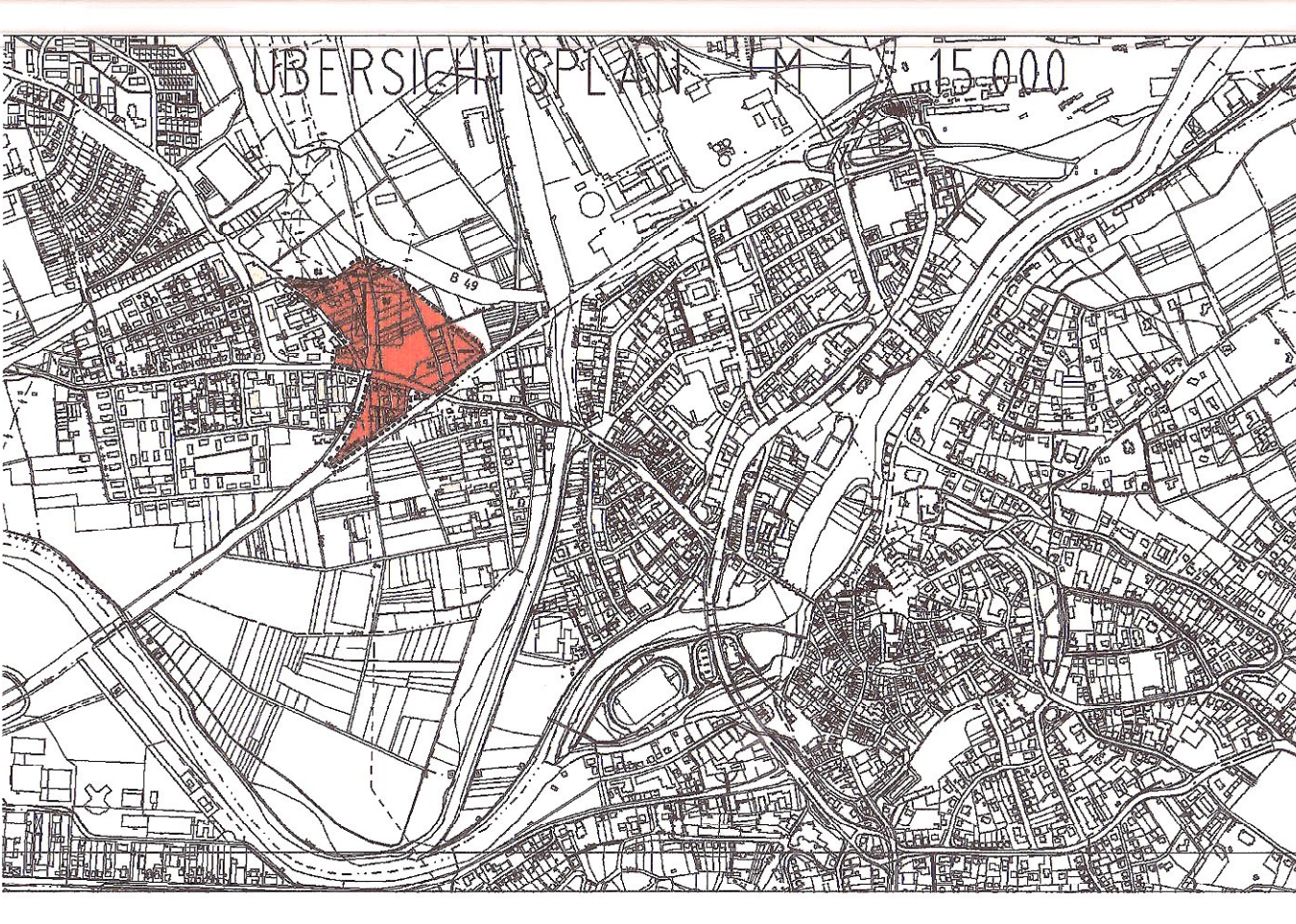
Eine Versickerung des Niederschlagswassers, das über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

**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. Großkronige Laubbäume für den Straßenbereich**
  - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
  - Spitzahorn (Acer platanoides)
  - Traubeneiche (Quercus petraea)
  - Stieleiche (Quercus robur)
- 2. Bäume und Sträucher für öffentliche Grünflächen und Grundstücksfreiflächen** (siehe Liste 1)
  - Blutahorn (Cornus sanguinea)
  - Hassel (Corylus avellana)
  - Liguster (Ligustrum vulgare)
  - Schlehe (Prunus spinosa)
  - Hundsrose (Rosa canina)
  - Pflaflenhütchen (Enonymum europaeum)
  - Wolliger Schneebär (Viburnum lantana)
  - Weißdornarten (Crataegus spp.)
- 3. Kletterpflanzen**
  - Waldrebe (Clematis vitalba)
  - Efeu (Hedera helix)
  - Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
  - Wein (Parthenocissus ticuspidata 'Velchii')
- 4. Obstbäume**
  - Apfelsorten: Kaiser Wilhelm, Winterrambour, Jacob Luebel, Schaffnese, Weißer Winterkalvil, Bretbacher
  - Birnen: Alexander Lucas, Cüte Graue, Clapps Liebling, Schweizer Wasserbirne
  - Zwetschen/Mirabellen: Mirabelle von Nancy, Hauszwetsche



**STADT WETZLAR**  
**BEBAUUNGSPLAN NR.277**  
**‘ GROSSE DILL ‘**  
M : 1 : 1 0 0 0

**FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9 (1) BauGB bzw. GEMÄSS PLAN-ZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990**

**ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 11, 6, 19, 20 BauNVO)**

|  |   |
|--|---|
| <b>SD</b> SONDERGEBIET FÜR GROSSFLÄCHIGE EINZELHANDELSBETRIEBE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG BAUMARKT/MÖBELMARKT (§ 11 (3) 2 BauNVO) | <b>II</b> ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE) (§ 20 (1) BauNVO) |
| <b>MI</b> MISCHGEBIET (§ 9 BauNVO)   | <b>GRZ</b> GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)                         |
|  | <b>GFZ</b> GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)                      |

**NUTZUNGSSCHABLONE:**

|   |   |                           |
|---|---|---------------------------|
| 1 | 2 | 1. ART DER NUTZUNG        |
| 3 | 4 | 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), WIRTSCHAFTSWEGEFUSSWEG-

**HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)**

HOCHSPANNUNGSLEITUNG MIT FREIHALTESTREIFEN ZU GUNSTEN DER PREUSSENELEKTRA AG (§ 9 (1) 13 BauGB), FERNLEITUNG MIT FREIHALTESTREIFEN ZU GUNSTEN DER RUHRGAS AG (§ 9 (1) 13 BauGB)

**GRÜNLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)**

ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHE LT EINSCHREIB § 9 (1) 15 BauGB, EXTENSIVE WIESENFLÄCHE

**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 STROHOBST, UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ERHALT 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)