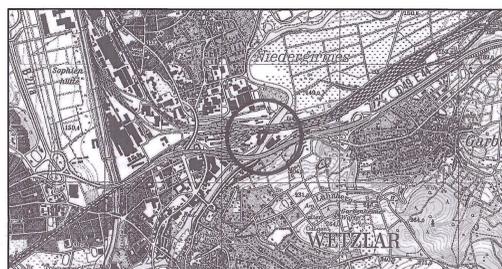




BEBAUUNGSPLAN NR.288

'Bahnhof Wetzlar' 2. Änderung ST Niedergirmes

M 1: 500



VERFAHRENSVERMERKE

Table with 4 columns: Einleitungsbeschluss, Bekanntmachung, Satzungsbeschluss, and Rechtskraftig. Includes dates and signatures of the Mayor and City Council members.

Planstand: Satzung 01.06.2015
Bearbeitung: Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Linden

Dem Wasser- und Schiffsamt ist der für den Betrieb der Anlage verantwortliche Bau-tragte schriftlich mitzuteilen. Jede Änderung ist ebenfalls schriftlich mitzuteilen. Es dürfen keine Störle in die Wasserstraße gelangen, die den für die Schifffahrt erforderlichen Zustand der Wasserstraße oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Wasserstraße beeinträchtigen. Jede geplante Änderung der Anlage, des Betriebes oder der Benutzung ist rechtzeitig vor der Durchführung dem Wasser- und Schiffsamt schriftlich anzuzeigen.

- 3.5 Überschwemmungsgebiet
3.5.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn. Es gelten die Besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete insbesondere im Hinblick auf die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen einschließlich Aufschüttungen und Abgrabungen nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
3.5.2 Die im Überschwemmungsgebiet gelegenen Bereiche sind bei entsprechenden Hochwasserständen rechtzeitig zu sperren bzw. zu räumen.
3.6 Gewässerandstreifen
Entlang der Wasseroberflächen der Lahn erstreckt sich der Gewässerandstreifen auf einer Breite von 10 m. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen.
3.7 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 06.12.1999 (StAnz. 52/53/1999, S. 4327ff.) sind zu beachten.
3.8 Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
3.9 Kampfmittelbelastung
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachforschungen keine Boden eingetragene Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 m erfolgt sind, ist das Gelände von Bodengriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.
3.10 Bodenbelastung
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss mit belasteten Auffüllungsmaterialien gerechnet werden. Bei Baumaßnahmen sind daher die folgenden Hinweise, Auflagen und Bestimmungen zu beachten:
3.11 Grundwasser
Sollte im Zuge von Baumaßnahmen und einer Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisrauschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.
3.12 Artenschutzrechtliche Hinweise
Bei Bau- und Sanierungsarbeiten sowie Gehölzentfernungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Prüfung der art- und biotopschutzrechtlichen Belange erforderlich.
3.12.1 Gehölzentfernungen sind grundsätzlich im Zeitraum von November bis Ende Februar durchzuführen. Sofern Abrissarbeiten und Gehölzrücklagen im Zeitraum von März bis Oktober notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu kontrollieren.
3.12.2 Für die Außenbeleuchtung (Verkehrsflächen, Hotel) wird der Einsatz von federarmreudlichen LED-Leuchten, Naturlumineszenzleuchten inklusive dem Einsatz von Bewegungsmeldern oder einer Zellschaltung und Abschirmung des Leuchtorgans empfohlen. Für größere Glasflächen wird die Verwendung von Vogelschutzglas empfohlen.
3.13 Hinweise zum Bahnbetrieb
3.13.1 Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).
3.13.2 Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage der Deutschen Bahn AG. Auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einschließlichen einschlägigen Bestimmungen wird ausdrücklich hingewiesen.
3.13.3 Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass das Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verflüchtungen, Überdeckungen und Vortauschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
3.13.4 Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen
Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Baustellenbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art, etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass das Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verflüchtungen, Überdeckungen und Vortauschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
3.14 Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen
Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsträgern Bestandsunterlagen anfordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.

- 1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 Abs. 3 BauNVO)
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch eine aufgeständerte oder hängende Terrassenkonstruktion in Richtung Süden und Südosten auf maximal 85 % der Breite der jeweiligen Außenwand bis zu einer Tiefe von im Mittel 10 m überschritten werden, sofern die Unterkante der Terrasse eine Höhe von mindestens 151,80 m ü.NN beträgt und hierdurch die Belange des Hochwasserschutzes nicht beeinträchtigt werden.
1.4 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Passiver Schallschutz für schutzbedürftige Räume
Im Sondergebiet sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebietes, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen.
Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 9 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Die DIN 4109 kann bei der Stadtverwaltung Wetzlar, Planungs- und Hochbauamt, eingesehen werden.
1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
1.5.1 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
1.5.2 Im Sondergebiet sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.
1.6 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
Als Ersatz für die im Zuge der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes teilweise im Anspruch genommene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan Nr. 288 'Bahnhof Wetzlar' - 1. Änderung von 2004 als Ausgleichsfläche M1 mit dem Entwicklungsziel Auenwiese festgesetzt wurde, werden insgesamt 23.919 Punkte aus Ökotoptimierungsmaßnahmen der Ökoagentur des Landes Hessen, vertreten durch die Hessische Landesgesellschaft mbH (HLG) zugewordnet. Näheres hierzu wird durch einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der HLG mit Freistellungserklärung geregelt.
2 Bauordnungsgesetzliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
2.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Die Verwendung von spiegelfenden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
2.2 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abzusichern.
3 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen
3.1 Stellplatzsetzung
Auf die Stellplatzsetzung der Stadt Wetzlar wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
3.2 Abwasserbeseitigungssetzung und Verwertung von Niederschlagswasser
3.2.1 Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssetzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
3.2.2 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).
3.3 Bundesweitere Flächen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Bereich der Flurstücke 251/1 und 252/2 bundeseigene Flächen der Wasser- und Schiffsverwaltung (Bundeswasserstraße Lahn einschließlich Zubehörfächen).
3.4 Hinweise der Wasser- und Schiffsverwaltung
Die Benutzung von Flächen der Wasser- und Schiffsverwaltung ist über einen Nutzungsvertrag zu regeln. Dazu sind beim Wasser- und Schiffsamt Koblenz Antragsunterlagen und Lagepläne einzureichen. Dies gilt auch für temporär genutzte Flächen (z.B. Baustelleneinrichtungen usw.). Es muss zu jeder Zeit gewährleistet sein, dass die Wasser- und Schiffsverwaltung mit Fahrzeugen den Betriebsweg ungehindert zu Instandhaltungsarbeiten der Lahn oder deren Uferbereiche nutzen kann.
An der Anlage dürfen außer den nach den schiffsahrtspolizeilichen Vorschriften erforderlichen und den vom Wasser- und Schiffsamt genehmigten Schiffsfahrzeichen keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelflexionen oder andere Irrföhren oder behindern. Die Anlage darf erst in Betrieb genommen werden, nachdem das Wasser- und Schiffsamt seine Abnahme hat. Die Abnahme ist beim Außenbezirk Wetzlar, Uferstraße, 35576 Wetzlar, Tel. 06441 44799-0 zu beantragen.
Alle wesentlichen Einzelheiten des Bauverfahrens für die Errichtung der Anlage, die zu Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs auf der Wasserstraße führen können, sind rechtzeitig vor der Ausführung unter Beteiligung der bauausführenden Firmen mit dem Wasser- und Schiffsamt abzustimmen. Der Beginn der Baumaßnahme ist dem Wasser- und Schiffsamt mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Das Wasser- und Schiffsamt veranlasst daraufhin eine Bekanntgabe an die Schifffahrt. Vor Beginn der Baumaßnahme ist mit dem Wasser- und Schiffsamt eine Ortsbesichtigung durchzuführen. Vermessungspunkte, Hektometerzeichen oder Schiffsfahrzeichen sind zu sichern.
Baubehelfe, die das Lichtraumprofil der Wasserstraße einschränken, sind an den der Schifffahrt zugewandten Außenkanten nach oben- und unterstrom durch rot-weiße Tafelzeichen, sog. Wassertafeln, zu kennzeichnen. Die Schifftafel beträgt 25 cm, die Schifftafelbreite 20 cm. Die Tafelzeichen sind nachts und bei Sichtweiten unter 50 m zu beleuchten. Baubehelfe, wie Spundwände, Rammfähle oder ähnliche, sind nach Beendigung der Baumaßnahme restlos aus der Wasserstraße zu entfernen. Es ist sicherzustellen, dass keine Gegenstände in die Wasserstraße gelangen können. Falls Gegenstände in die Wasserstraße gelangen, ist dies dem Wasser- und Schiffsamt unverzüglich mitzuteilen. Der Einsatz von Fahrzeugen und schwimmenden Geräten und sonstige Maßnahmen während der Bauzeit, die den Schiffsverkehr vorübergehend beeinträchtigen könnten, bedürfen der vorherigen Genehmigung des Wasser- und Schiffsamtes.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 160), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724).
Zelchenerklärung
Katasteramtliche Darstellungen
Flurgrenze
Flurnummer
Polygonpunkt
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
Planzeichen
Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet Zweckbestimmung Hotel
Maß der baulichen Nutzung
GRZ
Z
Zahl der zulässigen Vollgeschosse
Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
Baugrenze
Verkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
Fußweg (öffentlich)
Rad-/Fußweg (öffentlich)
Vorfahrt und Zufahrt (privat)
Zuwegung (privat)
Grünflächen
Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsleitgrün
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Uferbereich
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen (Bundeswasserstraße Lahn)
Grenze Überschwemmungsgebiet der Lahn
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 Naturschutzrechts; hier: Landschaftsschutzgebiet 'Auenverbund Lahn-Dill'
Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nutzungsschablone
lfd. Nr. Baugebiet GRZ Z
1 SD_01/01 0,8 VIII
Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsatzung.
1 Textliche Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 288 'Bahnhof Wetzlar' - 2. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 288 'Bahnhof Wetzlar' - 1. Änderung von 2004 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet Hotel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hotel ist die Errichtung einer Hotelanlage einschließlich einer gastronomischen Nutzung sowie der zugehörigen Stellplatzflächen, Nebenanlagen und sonstigen betriebstechnischen Anlagen zulässig.
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

