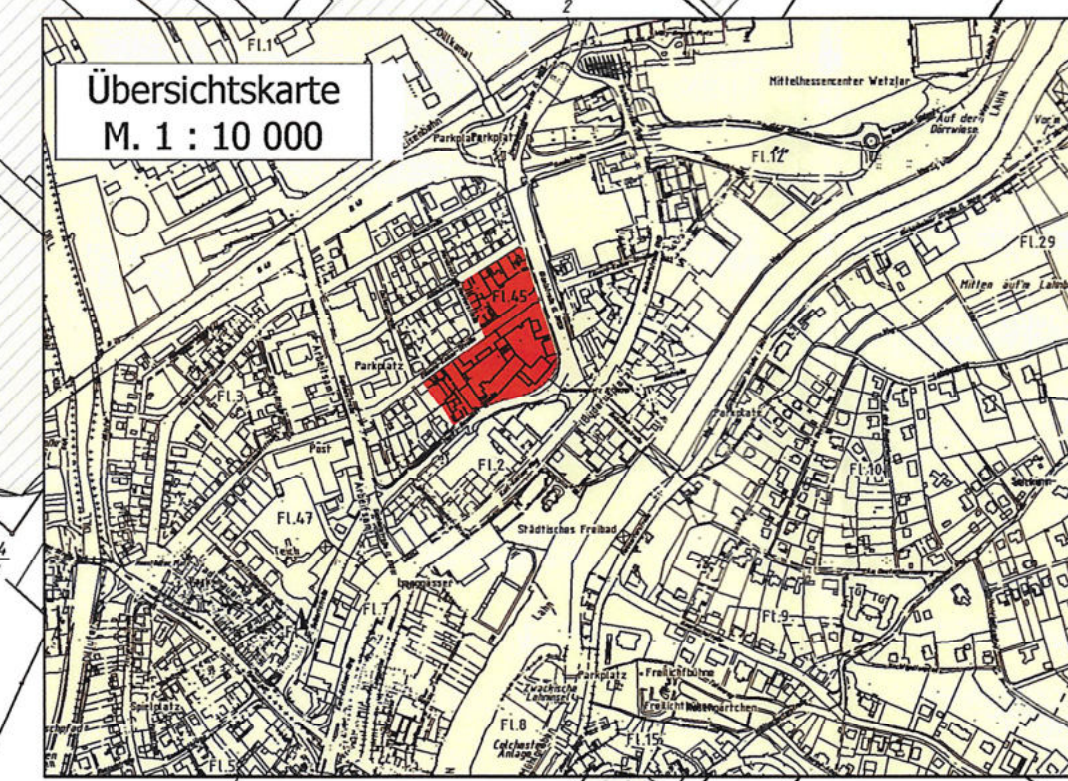
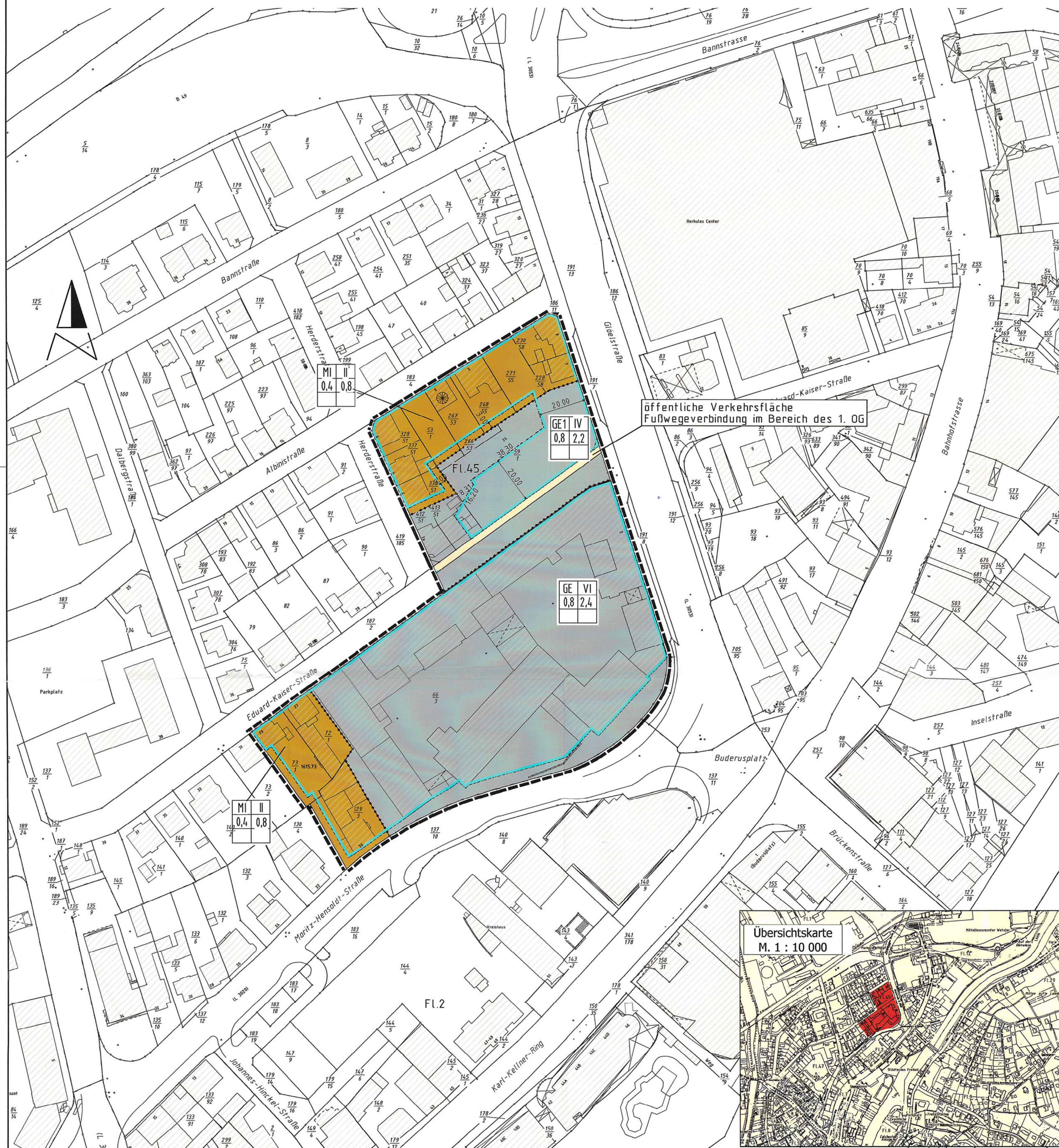




BEBAUUNGSPLAN NR. 296

„HENSOLDT – WERKE“

M 1 : 1000



VERFAHRENSVERMERKE	
PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHIEENIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 28.08.2002 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 25.11.2002 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BEREITGELEGT: VOM 09.12.2002 BIS 20.12.2002 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 02.04.2003	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 22.04.2003 BIS EINSCHLIESSLICH 23.05.2003 BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 10.04.2003 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 14.03.2006 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 28.06.2006
BEARBEITET/GEZEICHNET: DIPL.-ING. U. BRÜCK/ DATUM 05.02.2006 U. HERRLICH	SONSTIGE VERMERKE:
PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT DER STADT WETZLAR ABT. STADTPLANUNG AMTSLEITER	

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 gem. § 9 (1) 20 BauGB - landschaftspflegerische Festsetzungen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 BauGB:**
- Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten
- 1.2 gem. § 9 (1) 24 BauGB - Immissionsschutzmaßnahmen**
Im Gewerbegebiet GE 1 sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen auf das nördlich und westlich gelegene Mischgebiet nur „nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe zulässig.
Zur Beurteilung von Art und Ausmaß der von baulichen Anlagen ausgehenden Emissionen sowie der Immissionen im Einwirkungsbereich dieser Anlagen haben die Unternehmen vor Errichtung den Nachweis zu erbringen, dass sie den Anforderungen des Lärmschutzes, der Luftreinhaltung und der Gewässereinleitung genügen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 2.1 Befestigung von Wegen, Garagenzufahrten etc.**
Die Befestigungen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen und Wegen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Zulässig sind Pflaster mit hohem Fugenanteil (Rasenrasterpflaster), Rasengittersteine oder wassergebundene Decken.
- 2.2 Stellplätze**
Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind mit einer standortgerechten Auswahl von Bäumen und Sträuchern in mind. 2,50 m Breite zu umpflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind durch mind. 2,50 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so dass mind. 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Pro 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste 4 anzupflanzen.
- 2.3 Maßnahmen zum Bodenschutz**
Die Befestigung von Wohnwegen und Fußwegen ist nur mit offenporigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden ist entsprechend DIN 18915 zu sichern. Überdeckung des Oberbodens mit sterilem Erdreich ist untersagt. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden. Dauerhafte Auf- und Abtragungen sind auf max. 0,80 m zu beschränken.

3. Wasserrechtliche Vorschriften gem. § 51 (3) HWG i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 3.1 Regenwasserrückhaltung und -nutzung**
Das auf den nicht begrünter Dachflächen anfallende Regenwasser soll zur weiteren Verwendung auf den Grundstücken, auf denen es anfällt in Zisternen gesammelt werden. Die Zisternen sind bedarfsgerecht zu bemessen. Das Fassungsvermögen muss mind. 25 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

4. Hinweise:

- 4.1** Sollte bei einer Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung **Grundwasser** aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises -Wasserbehörde- erforderlich.
- 4.2 Altstandorte**
Gem. Altflächendatei des Landes Hessen ist im Geltungsbereich das Grundstück „Albinstraße 9“ als Altstandort bekannt.
Bei Bauabsichten auf dieser Fläche ist das Regierungspräsidium Gießen, Abt. Staatliches Umweltamt Wetzlar, zu informieren und im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Zeichenerklärung

- gen. Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- 1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauNVO-)
 - 1.1 Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)
 - 1.2 Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)
 - 1.3 Gewerbegebiete mit Einschränkung
(§ 8 BauNVO)
 - 2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)
 - 2.1 Geschossflächenzahl
GFZ
 - 2.5 Grundflächenzahl
GRZ
 - 2.3 Zahl der Vollgeschosse
(als Höchstmaß) VI
 - 1. Art der Nutzung
 - 2. Zahl der Vollgeschosse
 - 3. Grundflächenzahl
 - 4. Geschossflächenzahl
 - 5. Hausformen
 - 6. Bauweise
 - 3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 3.1 Baugrenze
 - 4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.1 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 4.2 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 5 Sonstige Planzeichen
 - 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 5.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)