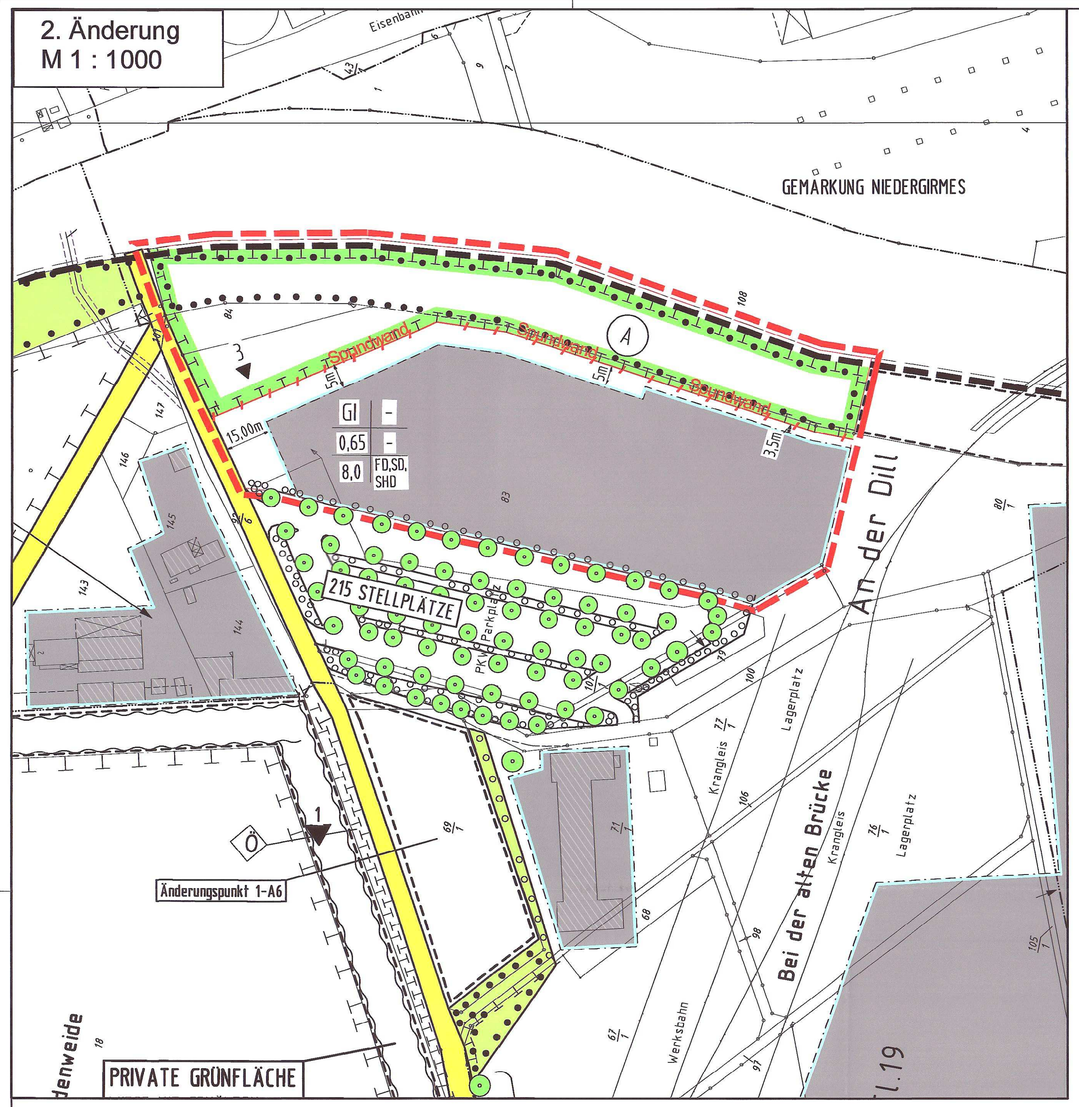


Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung- BauNVO-)

1.1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO) — GI

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

2.1
1. Art der Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl
4. Geschossflächenzahl
5. Baumassenzahl / BMZ
6. Dachform

1	2
3	4
5	6

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

3.1 Baugrenze

4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

4.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

4.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

4.4 ERHALTUNG VON LEBENSRÄUMEN
1-4 SIEHE BEBAUUNGSPLANTEXT

4.5 MASSNAHMEN ZUM ERHALT DES AUWALDES
A SIEHE BEBAUUNGSPLANTEXT

5 Sonstige Planzeichen

5.1 Geltungsbereich der 2. Änderung

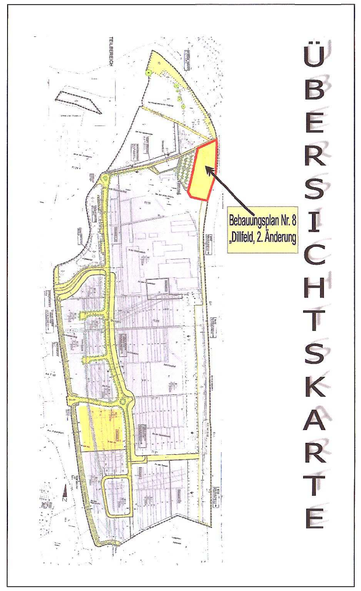
5.2 Spundwand

5.3 Dachformen:

5.3.1 Flachdach FD

5.3.2 Sheddach SHD

5.3.3 Satteldach SD



Textliche Festsetzungen

(Die gelb gekennzeichneten Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bpl. und sind auch nur für diesen Bereich anzuwenden.
Die restlichen Festsetzungen sind unverändert aus dem wirksamen Bpl. Nr. 8 übernommen und bleiben weiterhin gültig.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 gem. § 9 (1) 1b und § 9 (1) 20 BauGB - Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses und zur Entwicklung der Landschaft -

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist zur weiteren Verwendung in ausreichend bemessenen, unterirdischen Behältern (Zisternen) zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Behälter sollte mind. 35 lm² projizierte Dachfläche betragen. Bei begrünten Dächern kann das Fassungsvermögen entsprechend dem begrünten Dachflächenanteil reduziert werden. Ein Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation ist in jedem Falle vorzusehen.

1.2 gem. § 9 (1) 20 BauGB - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -
Bewirtschaftungsregelungen der nachfolgend bezeichneten Flächen:

1 Die vorhandene Wiese ist zu erhalten und einmal pro Jahr, Ende September/Anfang Oktober, zu mähen. Das Mähgut ist frühestens nach einer Woche abzutransportieren. Eine Beweidung ist unzulässig.

2 Die vorhandene Weide ist in eine Mähwiese umzuwandeln. Sie ist max. zweimal pro Jahr zu mähen. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden sowie Beweidung ist unzulässig.

3 Die vorhandenen Ackerflächen sind in eine Sukzessionsfläche umzuwandeln. Zur Initialentwicklung ist Wiesensoden (Einzelflächen ca. 1 m²) auf der Fläche verteilt einzupflanzen. In dem Bereich des Hochwasserüberschwemmbereiches für den Lindenbach sind Rohrricht- bzw. Mädesüßbestände zu entwickeln.
Die sich bildende Ruderal- und Wiesenflora ist zur Ausmagerung des Standortes in den ersten drei Jahren dreimal pro Jahr, in den folgenden fünf Jahren einmal pro Jahr, Ende September/Anfang Oktober, zu mähen. Das Mähgut ist frühestens nach einer Woche abzutransportieren. Danach ist die Fläche weitestgehend der Eigenentwicklung zu überlassen. Zur Verfrühnderung von Verbuschung ist sie alle zwei Jahre abschnittsweise Ende September/Anfang Oktober zu mähen. Mit dem Mähgut ist wie oben beschrieben zu verfahren.

4 Die vorhandenen Ackerflächen sind in Grünland umzuwandeln. Das Grünland ist max. zweimal pro Jahr zu mähen. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden sowie Beweidung ist unzulässig.

5 Die vorhandenen Acker- und Gartenflächen sind in extensive Streuobstwiesen umzuwandeln. Es sind nur Hochstammobstbäume und ortstypische Sorten zulässig. Die Wiese ist max. zweimal pro Jahr zu mähen. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden sowie Beweidung ist unzulässig.

6 Die aufgeschütteten Flächen sind im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen für das Dillfeld fretzurätmen, so daß sich der ursprüngliche, anstehende Boden wieder natürlich entwickeln kann. Die dafür erforderlichen Maßnahmen sind Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens "Hochwasserschutz Dillfeld".

7 Die Fläche ist zu 40 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, zu 45 % als Wiese und zu 15 % als Ruderalflur anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Artenauswahl für die Baum- und Strauchpflanzungen ist entsprechend der Pflanzliste unter 1.3 (sonstige Pflanzungen) zu treffen; die angegebenen Mindestgrößen und Anzahl pro m² sind einzuhalten.
Die Wiesen sind in den ersten drei Jahren nach der Ansaat dreimal pro Jahr Mitte Juni, Mitte August und Anfang Oktober zu mähen. In den folgenden Jahren ist der Mähvorgang nur noch einmal pro Jahr, Ende September/Anfang Oktober , durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils frühestens eine Woche nach dem Mähen abzutransportieren.
Zur Anlage einer Ruderalflur ist die Fläche sich selbst zu überlassen (keine Ansaat). In den ersten drei Jahren ist der sich bildende Gras- und Krautbestand einmal pro Jahr und zwar Ende September/Anfang Oktober zu mähen. Das Mähgut ist frühestens nach einer Woche abzutransportieren. In den folgenden Jahren ist der Mähvorgang alle zwei Jahre vorzunehmen. Damit soll eine Verbuschung der Flächen verhindert werden.

8 Die vorhandene Wiese ist zu erhalten und max. zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist frühestens nach einer Woche abzutransportieren. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden sowie Beweidung ist unzulässig. Das ursprüngliche Grünland ist wieder herzustellen.

9 Die vorhandene Acker ist extensiv zu nutzen oder die Fläche alternativ alle zwei Jahre zu pflügen. Der Einsatz von Düngern und Pestiziden ist unzulässig. Die Saatdichte ist um 30% zu verringern. Die Bewirtschaftung soll parallel zum Hang erfolgen.

Erhaltung von Lebensräumen

Die vorhandenen Gebüsch sind einschl. Flora und Fauna langfristig zu erhalten und biologgerecht zu pflegen. Der Pflanzbestand ist max. einmal pro Jahr Ende September/Anfang Oktober abschnittsweise zu mähen. Die Abschnitte sollen nicht länger als 15 m sein. Zwischen den einzelnen Mähvorgängen soll mind. eine Woche vergangen sein. Das Mähgut ist frühestens nach einer Woche abzutransportieren.

2 Die vorhandenen Sukzessionsflächen sind einschl. Flora und Faunre langfristig zu erhalten. Die Pflege richtet sich nach den Zielsetzungen des Biotop- und Artenschutzes.

3 Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Oberbodensicherung
Im gesamten Geltungsbereich ist der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden entsprechend DIN 18915 zu sichern. Der anfallende Ober- und kulturfähige Unterboden ist auf dem jeweiligen Baugrundstück wieder fachgerecht einzubauen. Unnötige Bodenumlagerungen sind zu vermeiden.

Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 (1a) BauGB

Dem **Industriegebiet (GI)** sind alle Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplanteils 1 (außer Lärmschutzwall und Bereich "Hochwasserrückhaltung Lindenbach") und der Bebauungsplanteil 3 und 4 zugeordnet.
Dem **Gewerbe- und Sondergebiet (GE und SO)** sind alle Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplanteils 2 und der Lärmschutzwall zugeordnet.
Den **Verkehrsflächen** ist die Ausgleichsfläche im nordwestlichen Bebauungsbl 1 ("Hochwasserrückhaltung Lindenbach), zwischen Zubringer BAB A45, westlich der inneren Hauptsteinfeldbeistraße und der Zufahrt zum "Fußingberg" zugeordnet.
Dem **Industriegebiet (GI) auf der Parz. 83 sind die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änd. des Bpl. Nr. 8 sowie zusätzlich 16.195 Ökopunktepunkte (Öko-Konto der Stadt Wetzlar) zugeordnet.**

1.3 gem. § 9 (1) 25a BauGB - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -

Die festgesetzten **Standorte des Verkehrsgrüns** (Baumstandorte im Straßenraum) geben die beabsichtigte städtebauliche Ordnung bei den Pflanzungen wieder. Ausnahmsweise kann bei der Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen sowie bei Grundstückseinfahrten hiervon um max. 5 m abgewichen werden.

Die zur **„Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern"** gekennzeichneten Flächen bzw. Standorte sind mit einer standortgerechten Auswahl von Bäumen und/oder Sträuchern der folgenden Listen vollständig zu bepflanzen. Die Flächen für das Verkehrsgrün (mit Ausnahme der Alleebäume) können max. 30% als zweischürige Wiesen angelegt werden. Vorhandene einheimische und standortgerechte Gehölze sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

Mind. 75 % der **nicht überbaubaren** Grundstücksfläche ist dauernaft zu begrünen. Dabei sind 15 % als Ruderalfluren, 20 % als zweischürige Wiesen und 40 % als Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen und zu unterhalten. Die nach **2.3** anzulegenden Strauchpflanzungen werden auf die Fläche angerechnet, die nach **2.2** anzulegenden Baum- und Strauchpflanzungen werden auf die Fläche angerechnet, soweit sie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Die Pflanzenartenauswahl ist entsprechend der Pflanzliste (sonstige Pflanzungen) zu treffen, die angegebenen Mindestgrößen und Anzahl pro m² sind einzuhalten. Die Wiesen sind in den ersten drei Jahren nach der Ansaat dreimal pro Jahr, Mitte Juni, Mitte August und Anfang Oktober, durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils frühestens eine Woche nach dem Mähen abzutransportieren.

Zur **Anlage einer Ruderalflur** ist die Fläche sich selbst zu überlassen (keine Ansaat). In den ersten drei Jahren ist der sich bildende Gras- und Krautbestand einmal pro Jahr und zwar Ende September/Anfang Oktober zu mähen. Das Mähgut ist frühestens nach einer Woche abzutransportieren. In den folgenden Jahren ist der Mähvorgang alle zwei Jahre vorzunehmen. Damit soll eine Verbuschung der Flächen verhindert werden.

Die **nicht bebauten** Flächen innerhalb der Baugrenzen sind zu 50 % zu begrünen.

Pflanzliste
Als Alleebäume innerhalb der Straßenverkehrsflächen zulässige Baumarten:

Acer platanoides (Spitzahorn)		Quercus petraea (Traubeneiche)	
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)		Quercus robur (Stieleiche)	
Aesculus hippocastanum (Kastanie)		Tilia cordata (Winterlinde)	
Carpinus betulus (Hainbuche)		Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	
Fraxinus excelsior (Esche)			

Zwischen Straßeneinmündungen bzw. -kreuzungen ist nur jeweils eine Baumart zu verwenden.

Innerhalb sonstiger Pflanzungen zulässige Baum- und Straucharten:

Acer campestre (Feldahorn)	S/B	Rhamnus frangula (Faulbaum)	S/B
Acer platanoides (Spitzahorn)	B	Ribes grossularia (Stachelbeere)	S
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	B	Ribes nigrum (Johannisbeere)	S
Alnus glutinosa (Erle)	B	Rosa canina (Hundsrose)	S
Betula pendula (Birke)	B	Rosa rubiginosa (Weinrose)	S
Carpinus betulus (Hainbuche)	S/B	Rubus caesius (Kratzbeere)	S
Cornus sanguinea (Hartriegel)	S	Rubus fruticosa (Brombeere)	S
Corylus avellana (Haselnuß)	S	Salix alba (Silberweide)	B
Crataegus monogyna (Weißdorn)	S	Salix caprea (Salweide)	S/B
Crataegus oxyacantha (Weißdorn)	S	Salix triandra (Mandelweide)	B
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	S	Salix viminalis (Korbweide)	S
Fagus sylvatica (Buche)	B	Sambucus nigra (Sch. Holunder)	S
Fraxinus excelsior (Esche)	B	Sambucus racemosa (Roter Holunder)	S
Ligustrum vulgare (Liguster)	S	Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	B
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	S	Taxus baccata (Eibe)	B
Malus silvestris (Holzapfel)	B	Tilia cordata (Winterlinde)	B
Pinus communis (Kiefer)	B	Tilia platyphyllos (Sommerlinde)	B
Prunus avium (Vogelkirsche)	B	Ulmus carpinistris (Feldulme)	B
Prunus padus (Traubenkirsche)	B	Viburnum opulus (Schneeball)	S
Prunus spinosa (Schlehe)	S		
Quercus petraea (Traubeneiche)	B	B = Baum, S = Strauch	
Quercus robur (Stieleiche)	B		

Mindestgrößen und Mindestzahlen
Die folgenden Mindestgrößen und Mindestzahlen sind bei den Pflanzungen einzuhalten:
bei Alleebäumen: Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Kronenansatz nicht unter 3 m,
bei sonst. Bäumen: 3x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm, mind. ein Baum pro 150 m²
bei Sträuchern: 2x verpflanzt, Höhe bzw. Breite 60-120 cm, mind. zwei Sträucher pro m².

1.4 gem. § 9 (1) 25b BauGB - Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -

Die Bäume und Sträucher auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen bzw. Standorten sind langfristig zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher gem. DIN 18920 vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

Maßnahmen zum Erhalt des Ausgehölzes

A Zusätzlich zu den vorgenannten, allgemeinen Maßnahmen ist folgende Pflege zum Erhalt des vorgenannten Auwaldes/Gehölzes und der angrenzenden Hochstaudenfluren durchzuführen:
Angespülter Müll, Abfall etc. ist mind. einmal im Jahr zu beseitigen. Es ist eine plenterartige Bewirtschaftung des Gehölzbestandes durchzuführen mit dem Ziel, einen im Kleinmaßstab Wechsel unglaich alten und stufigen Bestand zu schaffen. Vorhandene Stockausschläge sind auszuklichten. Die Pflege ist im Abstand von fünf Jahren vorzunehmen. Soweit es zur Verkehrssicherung notwendig ist , sind Unter- bzw. Zwischenpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen am Ufer zulässig. Die benachbarten Hochstaudenfluren sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Maßnahmen zum Erhalt der Hecken

B Zusätzlich zu den o.g. allgemeinen Maßnahmen ist folgende Pflege zum Erhalt der Hecken durchzuführen:
Die Hecken sind im Abstand von 15 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Abschnitte dürfen max. 20,00 m lang sein. In einem Jahr darf max. 25 % der Hecke auf den Stock gesetzt werden.

1.5 gem. § 9 (1) 24 BauGB, Immissionsschutzmaßnahmen

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 die Anforderungen des Lärmschutzes (siehe nächsten Absatz), der Luftreinhaltung und der Gewässerreinhaltung genügen.

Innerhalb der Parzelle 83 sind Vorhaben (Gebäude und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK, tags 65 dbA) und LEK, nachts 50 dbA) nicht überschreiten. Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (berechnet nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 dbA) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nm. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Bei einer Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6 TA-Lärm, dürfen Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die um mindestens 10 dB(A) verminderten Immissionsrichtwerte, in allen dem Wohnen dienenden Gebieten im Einwirkungsbereich der jeweils zu beurteilenden Anlage, nicht überschreiten.

Von den anzusetzenden Betrieben sind die zu erwartenden Lärmimmissionen, als auch die Lärmvorbelastung, in Form eines Lärmprognosegutachtens im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Darüber hinaus sind im Gewerbegebiet (GE) nach Westen keine Tür- und Toröffnungen von Werkstätten und Produktionsräumen zulässig. Zu öffnende Dachluftauslen und Sheddachflächen sind im Gewerbegebiet (GE) ebenfalls nicht nach Westen auszurichten.

1.6 gem. § 9 (2) BauGB, - Firsthöhe, Hauptgebäudelänge

Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) wird eine **Firsthöhe von max. 12,00 m** festgelegt. Die von Freileitungen bzw. deren Schutzstreifen überdeckten bebaubaren Flächen dürfen nur mit Gebäuden bebaut werden, deren Firsthöhen von Baubeginn mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen sind. Als Bezugspunkt gilt das Niveau der Verkehrsfläche (Straßenniveau), von der das jeweilige Grundstück verschlossen wird.
Die Hauptgebäudelänge ist möglichst in Kaltluftabflußrichtung vorzusehen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Grundstücksverhältnisse dies erfordern.

1.7 gem. § 9 (1) 12 und 13 BauGB

Im Umkreis von mind. 10 m, gemessen von den Mastmittelpunkten der 110 kV-Leitungen, dürfen weder Bauwerke noch ober- oder unterirdische Rohrleitungen errichtet werden.

1.8 gem. § 1 (5) BauNVO und §§ 8 und 9 BauNVO

Im Gewerbe- und Industriegebiet (GE und GI) ist die Errichtung von Einzelhandelsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

1.9 gem. § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 11 (3) 2 BauNVO

Im Sondergebiet sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung 'Baumarkt mit Gartencenter' mit einer Verkaufsfläche von max. 9.600 m² zulässig.

Die Nutzung des Sondergebietes wird auf Sortimente der typischen aperiodischen Bedarfs eines Baumarktes mit Gartencenter beschränkt.

'Braune' Ware (Unterhaltungselektronik wie Fernsehgeräte u.ä.) und 'weiße' Ware (Küchengeräte wie Waschmaschinen, Kühlschränke u.ä.) sowie Gebrauchsgüter des täglichen Bedarfs werden ausgeschlossen.

An innenstadtrelevanten Sortimenten dürfen lediglich 'Lampen/Beleuchtungskörper, Heimtierartikel und Fahrräder' angeboten werden.

1.10 gem. § 1 (5) BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bpl. Nr. 8, sind Anlagen die der Störfallverordnung unterliegen und Anlagenarten die in der Abstandsklasse I-V der Abstandsliste NRW enthalten sind, nicht zulässig.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

2.1 Befestigung von Verkehrsflächen, Wegen, Stellplätzen

Die Befestigungen von Plätzen, Stellplatzanlagen und Parkplätzen sind nur in Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster oder wasergebundener Decke zulässig. Bei Stellplatzanlagen können die Fahrbahnen mit Betonpflaster befestigt werden.

2.2 Mindestbepflanzung von Stellplatzanlagen

Stellplätze bzw. Gemeinschaftsstellplätze mit mehr als 20 Stellplätzen sind mit einer standortgerechten von Bäumen und Sträuchern in mind. 2,50 m Breite zu umpflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind durch mind. 1,50 m breite Pflanzinseln zu gliedern, so daß mind. vier Stellplätze zusammengefaßt sind. Pro vier Stellplätze ist mind ein hochstämmiger Baum anzupflanzen. Die Baumartenauswahl ist entsprechend der Pflanzenliste Alleebäume, die Strauchartenauswahl entsprechend der Pflanzenliste "sonstige Pflanzungen (Sträucher = S)" unter 1.3 zu treffen; die genannten Mindestgrößen und Anzahl pro qm sind einzuhalten. Die Pflanzungen sind langfristig zu unterhalten.

2.3 Einfriedigungen

Es sind nur transparent gestaltete Einfriedigungen mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm, wie z.B. Maschendrahtzäune zugelassen. Mauern oder sonstige undurchsichtige Einfriedigungen sind nicht zugelassen. Die Einfriedigungen entlang von Verkehrs- und Grünflächen sind durch Bäum- und Straucharpflanzungen vollständig zu hinterpflanzen. Die Pflanzenartenauswahl ist entsprechend der Pflanzenliste "sonstige Pflanzungen" unter 1.3 zu treffen; die genannten Mindestgrößen und Anzahl pro qm sind einzuhalten. Die Pflanzungen sind langfristig zu unterhalten.

2.4 Fassadenfarbe

Für die farbliche Gestaltung der Fassaden im Bereich des Gewerbegebietes (GE) sind nur gedeckte Farben zulässig. Glänzende Farben sind grundsätzlich nicht erlaubt.

2.5 Fassadenbegrünung

Gebäudewände mit wenig Fensteröffnungen sowie generell Garagen sind mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Abstellplätze für Müllbehälter sind je nach Ausführung zu umpflanzen bzw. mit ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist langfristig zu unterhalten.

2.6 Dächer, Dachbegrünung

Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von 30° sind mit Ausnahme von notwendigen Dach- und technischen Aufbauten extensiv zu begrünen. Ausnahmen zur Dachbegrünung können zugelassen werden, wenn der Eingriff in Natur und Landschaft durch andere ökologische Maßnahmen auf dem Grundstück ausgeglichen wird. Die Extensivbegrünung ist generell bei Dächern von Garagen und überdachten Stellplätzen vorzunehmen. Dafür sollte überschüssiges, geeignetes Bodenmaterial von der vorhandenen Aufschüttung am Dillufer verwendet werden.

2.7 Verwendung von Düngern und Pestiziden

Düngung und chemische Schädlings- und Unkrautbekämpfung ist generell unzulässig. Ausgenommen ist die einmalige Startdüngung bei Pflanzungen und Ansaaten.

2.8 Pflege im Bereich der Verkehrsflächen

Die im Bereich öffentlicher und privater Verkehrsflächen (Gehwege, Plätze, Stellplätze etc.) bei geringer Nutzungsintensität aufkommende Ruderalflora ist zuzulassen.

2.9 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlagen zusammengefaßt und in Größe und Form aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.

Unzulässig sind:
- Werbeanlagen innerhalb des 20,00 m breiten Freihaltestreifens entlang der B 277a und des 40,00 m breiten Freihaltestreifens entlang der BAB 480 und deren Anschlußstelle,
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
- Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe.

3. Hinweise

3.1 Werden die verbleibenden Aufschüttungsflächen entlang der 'Dill' und der Lärmschutzwall entlang der B 277 a in ihrer vorhandenen Gestalt verändert, sind die dabei anfallenden Erdmassen auf Schadstoffgehalt zu untersuchen und ggf. entsprechend zu entsorgen.

3.2 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind im Bereich der Ferngasleitung und deren Schutzstreifen die Bepflanzungsmaßnahmen mit der Ruhrgas AG abzustimmen.

3.3 Niederschlagswasser soll gem. § 51, Abs. 3 Hess. Wassergesetz (HWG), soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, von demjenigen verwertet werden bei dem es anfällt.
Für die Versickerung von Dachflächenwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Eine horizontierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Ausmaß vorschmutzt ist (z.B. von Parkplätzen oder Straßen) wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

3.4 Bis zur Prüfung und Zustimmung der Bauausführungspläne zum Lückenschluss HWS-Dillfeld" ist die Erteilung genehmigungsbedürftiger Anlagen auf der Parzelle 83, den Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.2. anzuzeigen und die Zustimmung einzuholen.

STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 8

„DILLFELD"

- 2. Änderung -

STADTTEIL HERMANNSTEIN

M 1:1000

aufgestellt: Stadt Wetzlar
Planungs- u. Hochbauamt - 61 -
Datum Planungsstand: April 2013, Rechtskraft

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN
DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE

AUFSTELLUNGS- UND OFFENLEGUNGS-BESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM 13.03.2012
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
SEMLER
STADTRAT

BEKANNTMACHUNG
DES AUFSTELLUNGS- UND OFFENLEGUNGSBESCHLUSSES
AM 13.07.2012
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
SEMLER
STADTRAT

OFFENLEGUNG
IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT
VOM 23.07.2012 BIS EINSCHLIESSLICH
23.08.2012 DURCHGEFÜHRT
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
SEMLER
STADTRAT

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
VOM 27.07.2012 BIS EINSCHLIESSLICH
23.08.2012 DURCHGEFÜHRT
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
SEMLER
STADTRAT

ERNEUTE OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT
VOM 15.10.2012 BIS EINSCHLIESSLICH
29.10.2012 DURCHGEFÜHRT

BEKANNTMACHUNG
DER ERNEUTEN OFFENLEGUNG IM ENTWURF:
AM 05.10.2012
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
SEMLER
STADTRAT

SATZUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM 08.03.2013
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
8.04.2013
Wetzlar, den
SEMLER
STADTRAT

RECHTSKRÄFTIG
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM 16. April 2013
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

SONSTIGE VERMERKE

BEARBEITET / GEZEICHNET: BRÜCK / HERRLICH
PLANUNGS-UND HOCHBAUAMT
DER
STADT WETZLAR
SACHGEBIET STADTPLANUNG
AMTSLEITER