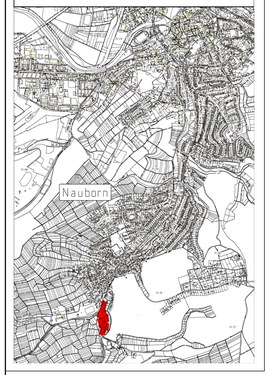
BPlan Nr.15 in Nauborn „Im Heidegarten“

Übersichtsplan

ohne Maßstab



Externe Ausgleichsfläche

Übersichtsplan

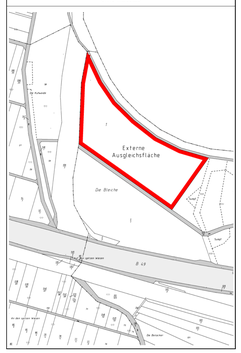
ohne Maßstab

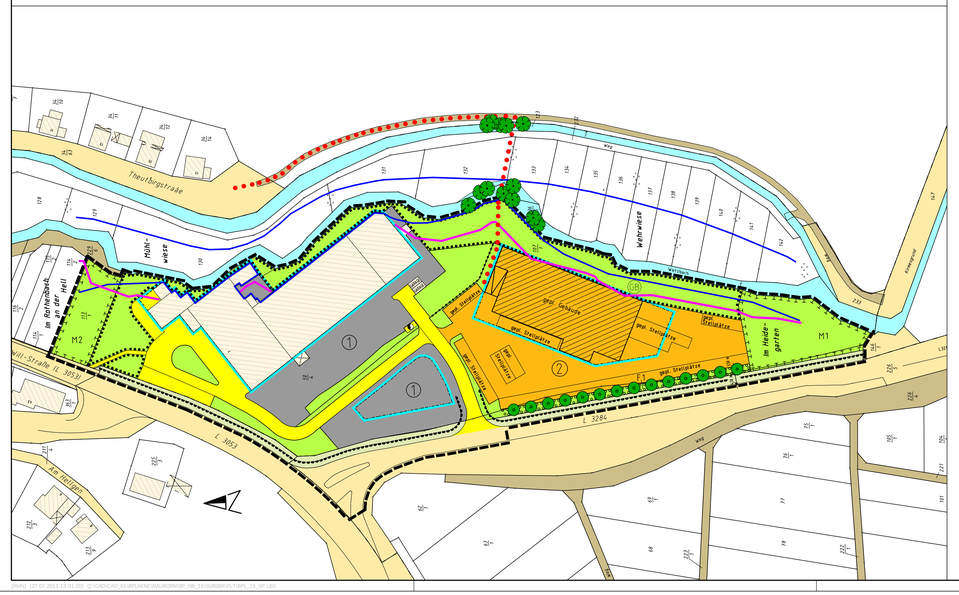
Externe Ausgleichsfläche

Maßnahme M3

Gem. Dutenhofen
Flur 19, Flst. 1/0 „Die Bleiche“

ohne Maßstab





Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)0

Art der baulichen Nutzung

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

Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

Sondergebiete
(§ 10 BauNVO)
Grossflächiger Einzelhandel

Tabelle über Art und Maß der baulichen Nutzung

Bereich	Art der Nutzung	Geschoss-zahl	GRZ	GFZ	Bauweise	Dachform
1	GE	II	0,6	1,6	-	FD, PD
2	SO	I	0,6	0,5	OK max. 11,50 m	SD

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen

Öffentliche Wegeflächen

Gepl. fussläufige Verbindung

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Verkehrsgrün

Private Grünfläche

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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

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)

Anpflanzen:
Bäume

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)

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)

Sonstige Planzeichen

Überschwemmungsgebietsgrenze
nur zur Info. Lage nicht eingemessen

Trafostation

Geschütztes Biotop
gem. §30 HENatG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vorh. Gebäude

Uferbereich
gem. §68 HWG

Wasserflächen

keine Zu- und Abfahrten

Dachformen:

Pultdach PD

Flachdach FD

Satteldach SD

Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)
Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)**

1.1.1 In dem Gewerbegebiet wird folgende Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO eingeschränkt:

Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch die Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen

1.2 Sondergebiet (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Sondergebiet ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.550 m² einschließlich einer Getränkeabteilung die 190 qm beinhaltet.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im GE-Gebiet sind die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen sowie die zu der Grundstückserschließung erforderlichen Verkehrsflächen grundsätzlich zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Hiervon ausgenommen ist der 8,00 m breite Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem Sondergebiet und der Landesstraße. Hier ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig. Die Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten ist ebenfalls unzulässig.

2 Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 (1) Nr. 1 bis 11, 15, 18, 20 24 und 25 BauGB

2.1 Zweckbestimmung von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

2.1.1 Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen sind Gebäude jeglicher Art, bauliche Nutzungen und Nebenanlagen der angrenzenden Baugrundstücke, insbesondere Stellplätze, Abstell- und Lagerflächen unzulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind unter Verwendung standortgerechter Bäume und Sträucher landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind standortypische Laubgehölze gemäß Artenliste einheimischer, standortgerechter Laubgehölze anzupflanzen.

2.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

2.2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind diejenigen Bereiche, die nicht betriebsnotwendigen Nebenanlagen sowie der notwendigen Erschließung dienen, unter Verwendung standortgerechter Bäume und Sträucher landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2.2 Begrünung der Stellplätze

Innerhalb des Sondergebietes (SO) ist je 6 Stellplätze mindestens 1 standortgerechter Laubbaum (StU 18/20) gemäß Artenliste einheimischer, standortgerechter Laubgehölze in einer Baumscheibe von 5 m² oder gleichwertig zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zur optischen Gliederung der Stellplatzflächen sind die Pflanzungen in gleichem Abstand zueinander in regelmäßiger Anordnung vorzunehmen. Die Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen sind landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Stellplatzflächen sind mit geeignetem wasser- und luftdurchlässigem Belag zu befestigen, soweit die Bodenverhältnisse hierfür geeignet sind und keine öffentlichen Belange (Schutz des Grundwassers) entgegenstehen.

2.2.3 Private Grünfläche entlang der L 3284 (F1)

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches sind entlang der ausgewiesenen Stellplatzreihe parallel zur Landesstraße ein Doppelstabmattenzaun und eine Schutzplanke zu errichten. Die Sicherungseinrichtungen sind einzugrünen und müssen einen Mindestabstand von 5,50 m zum befestigten Fahrbahnrand erhalten. Innerhalb dieser Fläche sind gemäß Plan Bäume nach DIN 18916 zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Mindestpflanzgrößen: Hochstämme, 4x verpflanzt, STU 18-20 cm. Art: Fraxinus excelsior (Esche) oder weitere geeignete heimische, standortgerechte Laubbäume. Die zu pflanzenden Bäume sind auf die erforderliche Begrünung der Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar und Grünordnerische Festsetzungen Nr. 2.2 anzurechnen.

2.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.3.1 Sicherung von Oberboden

Der im Plangebiet angetroffene Oberboden ist bei Bautätigkeiten gem. DIN 18915 zu sichern. Abgeschobener Oberboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 2,00 m Höhe und 4,00 m Breite aufzusetzen.

2.3.2 Maßnahmen zum Schutz von Insekten/Falterschlag

Außerhalb der geschlossenen Gebäude ist die Verwendung von Quecksilberdampflampen (HQL) unzulässig. Es dürfen ausschließlich Lampen mit einem langwelligen Lichtspektrum, z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen und Natrium-Hochdrucklampen als Beleuchtungskörper verwendet werden. Alle Beleuchtungskörper müssen gerichtet leuchten und insektendicht geschlossen sein. Die Strahlung muss nach oben abgeschimmt sein.

2.3.3 Landschaftsgerechte Gestaltung des Übergangs zum Wetzbach

Im Anschluss an die Uferbereiche des Wetzbaches ist eine Böschungssicherung durch Betonstützmauern nicht zulässig. Für den Ausgleich von Höhenunterschieden dürfen ausschließlich naturnahe Bauweisen zur Ausführung kommen, z. B. Steinkörbe, Steinsatz oder Steinwurf und Erdböschungen. Eine Beeinträchtigung des Uferbereiches durch den Baubetrieb ist unzulässig und durch geeignete Maßnahmen, z. B. Stellung eines Bauzauns, auszuschließen.
In gesetzlichen 10 m Uferbereich einschließlich dem Überschwemmungsgebiet des Wetzbaches ist die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen nicht zulässig.

2.4 Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB und deren Zuordnung (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

2.4.1 Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in eine ruderale (Feucht-) Wiese (M 1)

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich ist als ruderale (Feucht-)Wiese zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Hochstaudenfluren und Grasbestände geeigneter Artenzusammensetzung sind zu erhalten. Im Inneren der Fläche und im Anschluss an den Wetzbach sind dauerhaft Wasser führende Bereiche durch Bodenvertiefungen (bis ca. 1,50 m Tiefe unter bestehendem Gelände) zu entwickeln. Maßnahmen zum Rückhalt des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sind in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde in das Entwicklungskonzept zu integrieren. Die Fläche ist ergänzend mit autochthonem Saatgut und/oder Staudenpflanzungen aus autochthonem Material für Feuchtwiesen und Uferbereiche zu begrünen. Dabei sind insbesondere folgende Arten zu verwenden: Caltha palustris, Cirsium palustre, Filipendula ulmaria, Iris pseudacorus, Lotus uliginosus, Myosotis palustris und Scirpus sylvaticus. Vor Beginn der Erdarbeiten in den sonstigen Sondergebietsflächen sind in den westlichen Randbereichen der Fläche ergänzende Biotopstrukturen (Steinhaufen, Totholz) auszubringen sowie ergänzend eine Strauchgruppe unter Verwendung der folgenden Arten anzulegen: Corylus avellana (3 Stck.), Rhamnus frangula (5 Stck.), Rosa canina (5 Stck.), Salix caprea (3 Stck.); Pflanzqualität Sträucher, mB. 2xv., 100-125. Ein in den sonstigen Sondergebietsflächen angetroffener Erdbau der Wiesen-Ameise (Formica pratensis) ist fachgerecht zu versetzen.

Diese Fläche wird den sonstigen Sondergebietsflächen sowie den privaten Verkehrsflächen und den Gewerbegebietsflächen (soweit eingriffsrelevant) gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

2.4.2 Umwandlung von artenarmen Wiesenbranchen in eine extensiv genutzte Frischwiese (M 2)

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bereich ist als extensiv genutzte Frischwiese zu entwickeln und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Die geplanten Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Diese Fläche wird den sonstigen Sondergebietsflächen gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

2.4.3 Externe Ausgleichsmaßnahme (M 3) zur Entwicklung auetypischer Biotopstrukturen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen und Maßnahmen in der Stadt Wetzlar, Gemarkung Dutenhofen, Flur 19, Flurstücke Nr. 1 und 3/1 sind nach Maßgabe des Amtes für Umwelt und Naturschutz in auetypische Biotopstrukturen umzuwandeln. Flächen und Maßnahmen mit einem Biotopwertgewinn in Höhe von 119.087 Biotopwertpunkten werden den sonstigen Sondergebietsflächen sowie den privaten Verkehrsflächen und den Gewerbegebietsflächen (soweit eingriffsrelevant) gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

2.5 Pflanzliste heimischer, standortgerechter Gehölze

Bäume

Acer campestre –	Feldahorn
Acer platanoides –	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus -	Bergahorn
Carpinus betulus –	Hainbuche
Fraxinus excelsior –	Esche
Quercus petraea –	Traubeneiche
Quercus robur –	Stieleiche
Salix caprea -	Salweide
Tilia cordata –	Winterlinde

sowie Obsthochstämme lokaler Sorten

Sträucher

Cornus sanguinea –	Hartriegel
Cornus mas –	Kornelkirsche
Corylus avellana –	Haselnuß
Crataegus monogyna –	Weißdorn
Euonymus europaea –	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare –	Liguster
Prunus spinosa –	Schlehe
Rhamnus cathartica –	Kreuzdorn
Rhamnus frangula –	Kreuzdorn
Rosa canina –	Hundsrose
Sambucus nigra –	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa –	Traubenholunder
Viburnum lantana –	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus –	Wasserschneeball

**3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)**

3.1.1 Zulässigkeit von 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 Werbeanlage zusammengefasst und in Form und Größe aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.

Darüber hinaus sind auch auf einer Tafel zusammengefasste Hinweisschilder an der Einfahrt ins Gewerbegebiet zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht, an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe sowie innerhalb des 8,00 m breiten Grünstreifens entlang der Landesstraße L 3284.

4. Hinweise

4.1.1 Verkehrssicherheit

Im Bereich der Anbindung des Plangebietes an die L 3284 sind die erforderlichen Sichtbeziehungen zu gewährleisten. Es ist sicherzustellen, dass keine Personen und unsachgemäß abgestellte Fahrzeuge auf die L 3284 gelangen können. Es darf keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße durch die Ausleuchtung des Plangebietes oder durch Fahrzeugbewegung eintreten.

4.1.2 Pflanzungen entlang der L 3053 und der L 3284

Bei der Grünflächen (Öffentliche Grünfläche – Verkehrsgrün und Private Grünfläche) sowie bei den Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft entlang der L 3053 und der L 3284 sind für bestehende und geplante Gehölze sowohl das Lichtraumprofil als auch die erforderlichen Sichtbeziehungen dauerhaft zu gewährleisten.
Bei der Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen sind die „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS)“ zu beachten. Es Ist ein Mindestabstand von 6,50 m zwischen dem Pflanzpunkt und dem befestigten Fahrbahnrand der Landesstraßen einzuhalten.

STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN NR. 15

Nauborn

„ Im Heidegarten”

- Rechtskraft -

M 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN
DIGITALE LIEGENSCHAFTSKARTE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ ENLEITUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
am 30.09.2007
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SEMLER STADTRAT

BEKANNTMACHUNG
DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES/ DES ENLEITUNGSBESCHLUSSES
AM 01.02.2008
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SEMLER STADTRAT

BÜRGERBETEILIGUNG
VORTRAGSAUFTRAG ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BERÜTIGELEGT
VOM . .200
BIS . .200
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SEMLER STADTRAT

ENTWURFSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM 17.06.2008

OFFENLEGUNG IM ENTWURFWURDE IN DER ZEIT
VOM 08.08.2008 BIS EINSCHLIESSLICH
09.09.2008 DURCHGEführt

BEKANNTMACHUNG
DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF:
AM 01.08.2008
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SEMLER STADTRAT

SATZUNGSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM 22.04.2009
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
01 Juli 2011
SEMLER STADTRAT

RECHTSKRAFTIG
MIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM 04 Juli 2011
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SEMLER STADTRAT

Wetzlar, den 01 Juli 2011

SONSTIGE VERMERKE

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

DWG: 27.07.2011 13:51:20 V:\CAD\GEO_BEBAUUNGSPLAN\BPLAN\BPLAN_15\BLOCKPLAN_15.DWG, 15_SP.180