

2.1.4 Festsetzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauNVO i. V.m. §1 Abs. 10 BauNVO -

WA

GF Z

Firsthöhe

Geschossflächenzahl

Verkehrsflächen besonderer

Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

In dem Teil des Gewerbegebietes mit der Kennzeichnung "GE*" befindet sich auf dem Grundstück Flur 9, Flurstücke 300/0 und 301/1, ein genehmigter Lebensmittel-Discounter mit Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 795,41m². Abweichend von den Regelungen in 2.1.2 zu den Nutzungsbeschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind Erneuerungen des Lebensmittel-Discounters allgemein zulässig, wenn die Verkaufsfläche des Betriebs von 795,41m² nicht überschritten wird. Zulässig sind Sortimente der Grundversorgung bzw. des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren) sowie 10% branchentypische, zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer untergeordneten

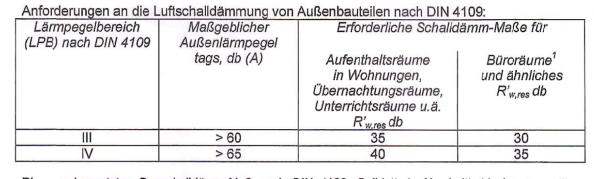
- Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1
- 2.2.1 GRZ und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 2 BauNVO i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr.1, 19 und 23 BauNVO) Bei Konkurrenz zwischen GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere

Festsetzung. Die Errichtung von Garagen, Carports, Werbeanlagen und Nebenanlagen innerhalb der als Bauverbotszonen gekennzeichneten Bereiche ist unzulässig.

- 2.2.2 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauNVO i. V. m. §§ 16 Abs. 3 Nr.2 und § 18 Abs. 1 BauNVO) Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der talseitigen Fassade.
- 2.2.3 Bezugspunkte zur Berechnung des Kellergeschosses (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 i. V. m. § 16 Abs. 2 S.3 BauNVO)
- Als Bezugspunkt für die Berechnung des Kellergeschosses als Vollgeschoss/Nichtvollgeschoss ist bei Aufschüttungen die natürliche Geländeoberfläche, bei Abgrabungen die sichtbare Wandfläche heranzuziehen. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und Wasserhaushaltes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20
- Die Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten und Wegen ist wasserdurchlässig zu gestalten; vollversiegelte Oberflächen sind zulässig, wenn das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser den angrenzenden Freiflächen zugeführt und dort versickert wird.

2.4 Lärmpegelbereiche (gem. § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB III und IV sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile der Gebäude mit Räumen, die nicht nur zum vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienen, Mindestschalldämm-Maße R'w,res gemäß DIN 4109 einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem Abschnitt 5, Tabelle 8-10 der DIN 4109 zu



R'w,res = bewertetes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschnitt 11 des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rollladenkästen + Lüftung und dergleichen). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen. ¹ An Fassaden von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen

ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämm-Maße zugelassen werden, wenn (z. B. durch Abschirmungen) im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

- 2.5 Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In den GE Gebieten sind nur offene Einfriedungen zulässig. Die Einfriedungen sind straßenseitig mit bodenständigen Hecken zu hinterpflanzen. Pflanzschema: aufgelockerte strauchbetonte Gehölzpflanzung; 1-reihig; unregelmäßige Pflanzverbände; zur Strukturierung und Auflockerung der Pflanzung sind einzelne Bäume zu verwenden. Für die Hinterpflanzung sind die in der Pflanzliste genannten Arten zu verwenden.

2.5.2 Grundstücksbepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bezogen auf die zulässige Grundfläche (GRZ II), sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste oder Hochstammobstbaum zu pflanzen. Des Weiteren ist pro 50m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein standortgerechter Strauch gem. Pflanzliste zu pflanzen.

2.5.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch die Anlage eines vorgelagerten blütenreichen Saumstreifens zu ergänzen. Für den Pflanzstreifen sind ausschließlich die Gehölzarten der Pflanzliste (s. Anhang) zu verwenden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und 3 HBO)
 - Dachgauben sind zulässig, wenn die Länge der Gaube höchstens ½ der Trauflänge des Hausdaches einnimmt, das Gaubendach mind. 0,40 m - in der Senkrechten gemessen - unter dem Dachfirst ansetzt und ein Abstand von mind. 1,50 m vom Ortgang, Kehle oder Grad und eingehalten wird.
 - Die zulässigen Dachformen für Hauptanlagen sind in den Wohngebieten (WA) und Mischgebieten 1 und 2 (MI) Sattel-, versetztes Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddach sowie in dem Gewerbegebiet (GE) und dem Mischgebiet 3 (MI) auch Pult- sowie Flachdach.

Dachbegrünung, Photovoltaik und In-Dach-Solaranlagen sind zulässig.

3.2 Werbeanlagen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 und 3 HBO) Werbeanlagen sind 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 20,00 m breiten Freihaltestreifens entlang der Landesstraße

4 Kennzeichnungen und Hinweise:

4.1 Altstandorte

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich mehrere Altstandorte. Es handelt sich um die Bereiche Brunnenstraße 1, Karlstraße 1, 3, 3A und 11, Waldgirmeser Straße 61, 63, 65 und 73 sowie Wilhelmstraße 43, 44, 46, 46A, 48A und 48B. Die Altstandorte werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben und dargestellt. Bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, sind Einzelfallrecherchen und ggf. umwelttechnische Untersuchungen und/oder eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen vorzunehmen. Die Ergebnisse der Recherche und möglicher umwelttechnischer Untersuchungen sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

4.2 Artenschutz

Bei Bau- und Sanierungsarbeiten sowie bei Eingriffen in Natur und Landschaft ist gem. §§ 39 und 44 BNatschG innerhalb des Geltungsbereiches eine Prüfung der artenschutz- und biotopschutzrechtlichen Belange erforderlich.

4.3 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. (§ 55 Abs. 2 WHG) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht

entgegenstehen. (gem. § 37 Abs. 4 S. 1 HWG) Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

4.4 Bergbau

Im Rahmen von Bauvorhaben im Plangebiet sind auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und ggf. entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

4.5 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

4.6 Grundwasser

Falls im Rahmen von Bauvorhaben im Plangebiet Grundwasser während der Baugrubenherstellung aufgeschlossen wird, dessen Ableitung erforderlich wird, ist dies beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserschutzbehörde, anzuzeigen.

STADT WETZLAR



BEBAUUNGSPLAN NR. 4

IN NAUNHEIM "AM WALDGIRMESER WEG"

3. ÄNDERUNG

Stand: Mai 2016

Maßstab 1:1000

	VERFAHREN	SVERMERKE
	AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN- VERSAMMLUNG AM 29.04.2013	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT VOM 23.04.2015 BIS EINSCHLIESSLICH
The state of the s	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS-ÆINLEITUNGSBESCHLUSSES AM 07.05.2013 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER BÜRGERMEISTER	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER BÜRGERMEISTER
A STATE OF THE PARTY OF THE PAR	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENT- LICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT VOM 06.08.2015 BIS EINSCHLIESSLICH 06.09.2015 DURCHGEFÜHRT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER BÜRGERMEISTER	ENTWURFSBESCHLUSS GEM. § 3 (2) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVER SAMMLUNG AM 15.12.2015 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMLER BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB AM 28.09.2016 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖR-

> BIS EINSCHLIESSLICH / DURCHGEFÜHRT DER MAGISTRAT

DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN ..

SEMLER BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNGSVERMERK

DEN GEM. § 4 (2) WURDE IN DER ZEIT

BEKANNTMACHUNG

AM 15.03.2016

VOM 23.03.2016

DER MAGISTRAT

BÜRGERMEISTER

DER STADT WETZLAR

AM 15, März 2017

SEMLER

DER STADT WETZLAN

25.04.2016

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.

DER MAGISTRAT

WETZLAR, DEN 23. Feb. 2017.

SEMLER BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN BEARBEITET / GEZEICHNET: MAGISTRAT STADT WETZLAR AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

AMTSLEITUNG

5. Pflanzliste

Art (deutscher Name)	Botanischer Name	Wuchstyp
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	B1, Solitärbaum
Esche	Fraxinus excelsior	B1, Solitärbaum
Feldahorn	Acer campestre	B2
Hainbuche	Carpinus betulus	B2, S1
Haselnuss	Corylus avellana	S1
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	\$2
Hundsrose	Rosa canina	S 3
Liguster	Ligustrum vulgare	S3
Mehlbeere	Sorbus aria	S2
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	S2
Schlehe	Prunus spinosa	S
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	B1, Solitärbaum
Spitzahorn	Acer platanoides	B1, Solitärbaum
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	B2, S1
Weißdorn-Arten	z.B. Crataegus monogyna	S1, S2
Winterlinde	Tilia cordata	B1, Solitärbaum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	S2
Obsthochstämme (Apfel, Birne)		

B1: Baum, großkronig, hochwüchsig, großer Pflanzabstand (> 10m) B2: Baum, kleinkronig, mittelwüchsig, mittlerer – großer Pflanzabstand (> 6m) S1: hoher Strauch, mittlerer Pflanzabstand (3m) S2: mittlerer Strauch, kleiner - mittlerer Pflanzabstand (2m) S3: kleiner Strauch, Bodendecker, kleiner Pflanzabstand (1m)