

**Textliche Festsetzungen**

Bebauungsplan Nr. 261/2, Änderung  
 Planungsrechtliche Festsetzungen  
 Im Sondergebiet sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung "Bau- und Gartemarkt" zulässig.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
 Für die im Plan und aufgrund anderer Festsetzungen geforderten Bepflanzungen sind landschaftsgebundene, standortgerechte Bäume und Sträucher gem. Pflanzliste und Pflanzschema zu verwenden (§ 9 (1) 25 BauGB). Stellplätze, Zufahrten und Höflflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit kleinformatigen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien, wie Rasengittersteinen, Verbundsteinen mit Fuge, wassergebundene Decke, Pflastersteinen oder ähnlichen herzustellen. Eine kurze Verbindung des Niederschlagswassers in den Untergrund muß sichergestellt sein. Der Fuganteil muß mind. 10% der Fläche betragen. Es dürfen kleinere Fugen gewählt werden, wenn das Niederschlagswasser seitlich versickert wird.

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
 Mind. je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Hochstamm) der folgenden Arten zu pflanzen: Ahorn, Eiche, Esche, Eberesche, Vogelbeere und Linde.

Im Sondergebiet (SO) und Gewerbegebiet (GE) sind zusammenhängende und geschlossene Fassadenflächen von mehr als 20 m<sup>2</sup>, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, flächig zu begrünen; Garagen und Nebengebäude sind zu benützen. Geeignete Pflanzungen hierfür sind: Kletterrosen, Clematis-Arten, Hedera Helix (Efeu), Parthenocissus tricuspidata "Veitschii" (Wilder Wein), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Lonicera caprifolium (Heckenkirsche), Polygonum aubertii (Schlingkrieger) u. a.

Der kartierte Gehölzbestand ist zu erhalten und zu schützen. Standortgerechte Gehölze, die bei der Verwirklichung von Baumaßnahmen stören, dürfen gefällt werden, wenn dafür ersatzweise zwei Gehölze gleicher Art gepflanzt werden.

Die Höhenstellung der baulichen Anlagen hat sich an dem natürlichen Geländeverlauf und dem öffentl. Versorgungsnetz zu orientieren. Sie hat so zu erfolgen, daß sich das Einzelbauwerk harmonisch in die Landschaft einfügt. Die max. Gebäudehöhe (Traufhöhe) wird bei dreigeschossiger Bauweise auf 10,00 m und bei zweigeschossiger Bauweise auf 8,00 m festgelegt (§ 9 (1) BauGB). Als Bezugspunkt gilt jeweils das natürlich vorhandene Gelände.

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach § 9 (6) BauGB:  
 Die im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Grundstücke, Parz. Nr. 65/5, 23/8 und 23/9, werden von Richtfunktrassen der Deutschen Bundespost überquert. Aus richtfunktechnischen Gesichtspunkten ist ein dreigeschossiger Baukörper mit einer max. Gebäudehöhe von 20,00 m unbedenklich, wenn das Flachdach keine Metalloberfläche erhält.

Hinweise:  
 Gem. § 126 BauGB hat der Eigentümer das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leistungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschl. Beleuchtungskörper und des Zubehörs, Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen, auf seinem Grundstück zu dulden. Eine Benachrichtigung findet vorher statt.

Wegen der Nachbarschaft des Planungsgebietes zur Bahnanlage sind folgende Hinweise und Auflagen der Deutschen Bundesbahn zu beachten:

- Bei der Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahnanlagen (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen, Reklame bei Gewerbegebieten) ist darauf zu achten, daß -Blendungen der Triebwagenführer ausgeschlossen sind, -Verfälschungen oder Überdeckungen der Signalfelder nicht vorkommen. Alle hierfür entstehenden Kosten für die Beseitigung einer Beeinträchtigung während und nach der Bauausführung müssen von Verlassener getragen werden.
- Bei Längsführung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) sollte ein Sicherheitsabstand zur Bahngrenze von mind. 20,00 m eingehalten werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
 gem. § 9 (4) BauGB und aufgrund der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan in Verbindung mit § 118 Hess. Bauordnung in der z. Z. gültigen Fassung.

Gebäudegestaltung:  
 Im Sondergebiet und Gewerbegebiet sind Dachaufbauten lediglich als technische Aufbauten (Belüftungen, Klima-Anlagen u.ä.) zulässig.

Freiflächengestaltung:  
 Die nicht überbauten oder durch Stellplätze und Verkehrswege beanspruchten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern. Im übrigen ist die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" als auch die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar zu beachten.

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

Unzulässig sind:  
 -Werbeanlagen mit wechselndem und Bewegtem Licht,  
 -Anschläge oder Plakatwerbung außerhalb der genehmigten Werbeflächen  
 -Werbeanlagen oberhalb der Dachtraufe

- Pflanzliste:**
- |                                   |                                  |  |                                 |
|-----------------------------------|----------------------------------|--|---------------------------------|
| Acer platanoides (Spitzahorn)     | Comus sanguinea (Hänzel)         | Prunus spinosa (Schlehe)               | Hamamelis virginica (Hamamelis) |
| Betula pendula (Sandbirke)        | Crataegus monogyna (Hainbuche)   | Rosa canina (Händrose)                 | Malus domestica (Apfel)         |
| Carpinus betulus (Hainbuche)      | Prunus avium (Vogelbeerbaum)     | Corylus avellana (Hasel)               | Malus sylvestris (Häfel)        |
| Prunus avium (Vogelbeerbaum)      | Salix caprea (Salweide)          | Ligustrum vulgare (Liguster)           | Malus domestica (Apfel)         |
| Alnus glutinosa (Schwarzalpe)     | Quercus pedunculata (Stieleiche) | Eucalyptus europaeus (Pfaffenhütchen)  | Malus domestica (Apfel)         |
| Quercus petraea (Traubeneiche)    | Sorbus aucuparia (Eberesche)     | Viburnum lantana (Molliger Schneeball) | Malus domestica (Apfel)         |
| Sorbus domestica (Speierling)     | Sorbus domestica (Speierling)    | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)    | Malus domestica (Apfel)         |
| hochstämmige Obstbäume            | Sorbus domestica (Speierling)    | Rhamnus frangula (Faulbaum)            | Malus domestica (Apfel)         |
| lokaler verbreiteter alter Sorten | Sorbus domestica (Speierling)    | Cornus mas (Kornelkirsche)             | Malus domestica (Apfel)         |

**VERFAHRENSVERMERKE**

**PLANUNTERLAGEN** ES WIRD BESCHLIESSEN, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN.  
 WETZLAR, DEN 1999  
 SIEHE STEMPEL IM PLAN

**BEKANNTMACHUNG** DES EINLEITUNGS- BESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 21.10.1992  
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  
 OBERBÜRGERMEISTER

**ENTWURFSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 01.12.1992  
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  
 OBERBÜRGERMEISTER

**2. OFFENLEGUNG** - IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 1999 BIS EINSCHLIESSLICH 1999 DURCHFÜHRT  
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  
 OBERBÜRGERMEISTER

**SATZUNGSBESCHLUSS** DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 25.05.1993  
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR  
 OBERBÜRGERMEISTER

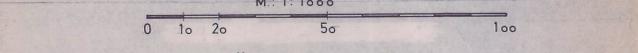
**BEARBEITET** DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR IM 1991 BIS JUNI 1993 / PA - HA  
 WETZLAR, DEN 25.11.1992  
 AMTSLIEMER

**STADT WETZLAR**  
**BEBAUUNGSPLAN 261**

**PHILIPS - STRASSE**

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEM NIEDERGIRMESER WEG — GABELSBERGER-STRASSE UND DEM BUNDESBANNGELÄNDE

**2.ÄNDERUNG**



ERLÄUTERUNG		NUTZUNGSSCHABLONE	
--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	1	2	1 BAUGEBIET
- - - - - BAULINIE	3	4	2 GESCHOSSZAHL
- - - - - BAUGRENZE	5	5	3 GRUNDFLÄCHENZAHL
..... FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF			4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- - - - - ABGRENZUNG UNTER-SCHIEDLICHER NUTZUNG			5 BAUWEISE
■ VORHAND. BEBAUUNG	WA		ALLGEMEINES WOHNGEBIET
□ ÖFFENTLICHE STASSENVERKEHRSFLÄCHE	MI		MISCHGEBIET
□ ÖFFENTLICHE GRÜNLANDEN	GE		GEWERBEGEBIET
□ HIER: PARKANLAGE	Z=III		ZULÄSSIG 3 VÖLLIGESCHOSSE
□ B 277 IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES ALS HOCHSTRASSE (2. EBENE) VORHANDEN	P		ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
	○		ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND
	○		ZU ERHALTENDE STRAUCHGRUPPEN

20 KV-KABEL MIT FREIHALTESTREIFEN  
 GEÄNDERTER BEREICH -X- ALTE BAUGRENZE - - - - - NEUE BAUGRENZE  
 SO SONDERGEBIET - NUR BAU- UND GARTENMARKT ZULÄSSIG  
 ○ ANZUPFLANZENDE BÄUME  
 P PRIVATE PARKFLÄCHE  
 KANAL "SAMMLER" MIT 3.00 m BREITEM SCHUTZSTREIFEN (IST IM GRUNDBUCH GESICHERT)