



Textliche Festsetzungen

- Bebauungsplan Nr. 261, 3. Änderung
- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 gem. §9 (1) 1 BauGB i.V.m. §11 BauWVO
- 1.1.1 Im Sondergebiet sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit der Zweckbestimmung "Bau- und Heimwerkermärkte" mit einer Verkaufsfläche von max. 10.000 qm zulässig.
- 1.1.2 Die Nutzung des Sondergebietes wird auf Sortimente des typischen apertodischen Bedarfs eines Bau- und Heimwerkermärktes und Gartencenter beschränkt.
- 1.1.3 Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche von 10.000 qm ist die Einrichtung eines Gartencenters incl. Baumschule auf max. 3.500 qm zulässig.
- 1.1.4 Innenstadtrelevante Sortimente wie z.B. Hausrat, "weiße" und "braune" Ware sowie Gebrauchsgüter des täglichen Bedarfs werden ausgeschlossen.
- 1.2 gem. §9 (1) 1 (2) BauGB
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 natürliche vorhandene Gelände.
- 1.3 gem. §9 (1) 25 BauGB
- 1.3.1 Für die im Plan und aufgrund anderer Festsetzungen geforderten Bepflanzungen sind landschaftsgebundene, standortgerechte Bäume und Sträucher gem. Pflanzliste zu verwenden.
- 1.3.2 Mind. je 200 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbäum (Hochstamm) der folgenden Arten zu pflanzen:
Ahorn, Eiche, Esche, Eberesche, Vogelbeere und Linde.
- 1.3.3 Der kartierte Gehölzbestand ist zu erhalten und zu schützen. Standortgerechte Gehölze, die bei der Verwirklichung von Baumaßnahmen stören oder der Durchführung von Maßnahmen zur Sanierung der Altlastenflächen entgegenstehen dürfen gefällt werden, wenn dafür ersatzweise standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste gepflanzt werden.
- 1.4 gem. §9 (5) und (6)
- 1.4.1 Innerhalb des als Sondergebiet ausgewiesenen Bereiches sind so massive Bodenverunreinigungen nachzuweisen, daß gemäß Verfügung des Regierungspräsidiums Gießen vom 06.06.1994 die Voraussetzungen für die Feststellung einer Altlast nach §18 HBtAG gegeben sind. Für das Gelände besteht dementsprechend ein Sicherungs- und Sanierungsbedarf.
- 1.4.2 Vor der Neubebauung bzw. Umnutzung der Altlastenfläche ist ein Sanierungsplan zu erstellen. Dieser ist dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorzulegen und die erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sind entsprechend dem genehmigten Sanierungsplan durchzuführen.
- 1.5 gem. §9 (6) - nachrichtlich übernommene Festsetzungen
Die im Geltungsbereich des B-Planes liegenden Grundstücke, Parz. Nr. 65/5, 23/9 und 23/9, werden von Richtfunktrassen der Deutschen Bundespost überquert. Aus richtungstechnischen Gesichtspunkten ist ein dreigeschossiger Baukörper mit einer max. Gebäudehöhe von 20,00 m unbedenklich, wenn das Flachdach keine Metalloberfläche erhält.
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. §37 HBtAG i.V.m. §9 (4) BauGB**
- 2.1 Freiflächengestaltung
Soweit die erforderlichen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen der im Planbereich festgestellten Altlasten nicht entgegen stehen, sind:
- a) Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise mit Kleinformsteinen, offentypigen, Verbundsteinen mit Fuge, wassergebundene Becke, Pflastersteinen oder ähnlichem herzustellen.
- Fugenteil mind. 10 % der Fläche.
- Bei seitlicher Verankerung kann der Fugenteil reduziert werden.
- b) Die nicht überbauten oder durch Stellplätze, Lagerflächen oder Verkehrswege beanspruchten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die DIN 18 920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar sind zu beachten.
- 2.2 Regenwassernutzung
Das auf den nicht begrüntem Dachflächen auflaufende Regenwasser ist zur weiteren Verwendung in bedarfsgerecht bemessenen Zisternen zu sammeln. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Mindestgröße der Zisterne:

- a) unbegrünte Dachfläche (DF) < 200 qm = 25 l / qm DF
unbegrünte Dachfläche (DF) > 200 qm = 5 cbm + 5 l / qm DF
- 2.3 Gebäudegestaltung
Im Sondergebiet und Gewerbegebiet sind Dachaufbauten lediglich als technische Aufbauten (Belüftungen, Klima-Anlagen u.ä.) zulässig.
- 2.4 Werbeanlagen
Im Geltungsbereich des B-Planes sind Werbeanlagen nur an der Straße 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
- 2.5 Fassadenbegrünung
Im Sondergebiet (SO) und Gewerbegebiet (GE) sind zusammenhängende und geschlossene Fassadenflächen von mehr als 20 qm, sofern bautechnisch keine Einwände bestehen, Fläche zu begrünen. Carports, Garagen und Nebengebäude sind zu beranken. Geeignete Pflanzungen hierfür sind:
Kletterrosen, Clematis-Arten, Haderia Helix (Efeu), Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein) Weinranke petalalis (Klettermohn), Lonicera caprifolium (Heckenkirsche), Polygonum Aubertii (Schlingkletterer) u.ä.
- 2.6 Pflanzliste
- | | |
|--|----------------|
| Acer platanoides (Spitzahorn) | (Südbuche) |
| Betula pendula (Hängebuche) | (Vogelbeere) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | (Salweide) |
| Prunus avium (Vogelbeere) | (Schwarzerle) |
| Salix caprea (Salweide) | (Stieleiche) |
| Alnus glutinosa (Schwarzalder) | (Traubeneiche) |
| Quercus pedunculata (Stieleiche) | (Eberesche) |
| Quercus petraea (Traubeneiche) | (Eberesche) |
| Sorbus aucuparia (Eberesche) | (Speierling) |
| Sorbus domestica (Speierling) | |
| hochstammige Obstbäume | |
| lokaler Vertreter alter Sorten | |
| Comus sanguinea (Häntriengel) | |
| Prunus spinosa (Schilene) | |
| Crataegus monogyna (Hälsstamm) | |
| Rosa canina (Hundsrose) | |
| Corylus avellana (Hasel) | |
| Ligustrum vulgare (Liguster) | |
| Eucymis europaea (Pfaffenröhre) | |
| Viburnum lantana (Volliger Schneeball) | |
| Saxifraga nana (Schwarze Heude) | |
| Rhamnus frangula (Faulbaum) | |
| Comus mas (Kornelkirsche) | |
3. Hinweise
- 3.1 Wegen der Nachbarschaft des Planungsgebietes zur Bahnanlage sind folgende Hinweise und Auflagen der Deutschen Bahn zu beachten:
- a) 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,
- Verfallschäden oder Überdeckungen der Signalbilder nicht vorkommen.
Alle hierfür entstehenden Kosten für die Beseitigung einer Beeinträchtigung während und nach der Bauausführung müssen vom Veranlässer getragen werden.
- b) Bei Langführung von Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) sollte ein Sicherheitsabstand zur Bahngrenze von mind. 20,00 m eingehalten werden.
- c) Bei der Bepflanzung des Bebauungsgebietes zur Bahnseite hin, dürfen keine Windbruchgefährdeten Gehölze sowie stark rankende und kriechende Gewächse verwendet werden.
- d) Durch die beim Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, etc.) können weder Entschädigungsansprüche noch Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der DB geltend gemacht werden.
- 3.2 Wegen der im Planbereich vorhandenen Fernmeldeanlagen sind folgende Hinweise der Deutschen Telekom zu beachten:
- a) Bei der Durchführung von Bauplanungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen gepflanzt werden.
- b) Muß dieser Mindestabstand in Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Fernmeldeanlagen fernzuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHLENIGT, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN

WETZLAR, DEN 199

SIEHE STEMPEL IM PLAN

BEKANNTMACHUNG DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 22.02.1995

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BÜRGERBETEILIGUNG 1) VORENTWURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGERBEREITGELEGT VOM 199 BIS 199 2) OFFENTLICHE INFORMATION - BÜRGERVERSAMMLUNG - AM 199

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

ENTWURFSBESCHLUS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 22.02.1995

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 199 BIS EINSCHLIESSLICH 199 DURCHFÜHRT

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

SATZUNGSBESCHLUS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 28.09.1995

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR IM FEB. 1995 BIS OKT. 1995 / PA - HA

RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 04.04.1996

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 21.03.1996, Az.: 54-61 d/04/01 - Regierungspräsidium Gießen im Auftrag Ketz i.V.

STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN 261

PHILIPS - STRASSE

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DEM NIEDERGIRMESER WEG - GABELSBERGER-STRASSE UND DEM BUNDESBANHANGELÄNDE

3.ÄNDERUNG

Maßstab 1:1000

ERLÄUTERUNG

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	1	2	1 BAUGEBIET
--- BAULINIE	3	4	2 GESCHOSSZAHL
--- BAUGRENZE		5	3 GRUNDFLÄCHENZAHL
--- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF			4 GESCHOSSFLÄCHENZAHL
--- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG			5 BAUWEISE

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MI MISCHGEBIET

GE GEWERBEGBIET

Z=III ZULÄSSIG 3 VOLLGESCHOSSE

P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

○ ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND

☁ ZU ERHALTENDE STRAUCHGRUPPEN

B 277 IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES ALS HOCHSTRASSE (ZEBENE) VORHANDEN

VERSORGNUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH MIT FREIHALTESTREIFEN, Z.B. 20 KV - KABEL

GEÄNDERTER BEREICH --- NEUE BAUGRENZE

SO SONDERGEBIET - NUR BAU- UND GARTENMARKT ZULÄSSIG

XXXX FLÄCHE, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET IST (ALTSTENFLÄCHE)

P PRIVATE PARKFLÄCHE

== KANAL "SAMMLER" MIT 3,00 m BREITEM SCHUTZSTREIFEN (IST IM GRUNDBUCH GESICHERT)