

# Stadt Wetzlar, Stadtteil Niedergirmes

## Bebauungsplan Nr. 405 "Nahversorgungszentrum Naunheimer Straße / Dammstraße"



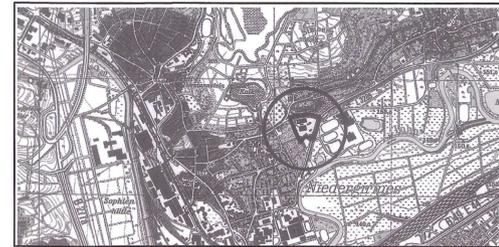
VERFAHRENSVERMERKE	
<b>PLANUNTERLAGEN</b> DIGITALE LEGENSKARTEN	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 01.08.2010 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMMLER STADTRAT
<b>BEKANNTMACHUNG</b> DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES/ DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES UND DER OFFENLEGUNG AM 06.08.2010	<b>OFFENLEGUNG</b> IN DER ZEIT VOM 16.08.2010 BIS EINSCHLIESSLICH 17.08.2010 DURCHFÜHRT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMMLER STADTRAT
<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 14.12.2010 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMMLER STADTRAT	<b>RECHTSKRÄFTIG</b> SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 20.12.2010 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR SEMMLER STADTRAT
<b>SONSTIGE VERMERKE</b>	<b>PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT</b> DER STADT WETZLAR SACHGEBIET STADTPLANUNG AMTSLEITER

# STADT WETZLAR



## BEBAUUNGSPLAN NR. 405 IN NIEDERGIRMES „NAHVERSORGENGSZENTRUM NAUNHEIMER STRASSE / DAMMSTRASSE“

M 1 : 1000



### 2 Textliche Festsetzungen

- 2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO: In dem Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ sind folgende Märkte und Verkaufsflächen zulässig:
- ein Lebensmittelmarkt mit max. 2.200 qm Verkaufsfäche (Vollsortimenter), ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.050 qm Verkaufsfäche (Discounter); Randsortimente dürfen auf max. 10% der jeweils zulässigen Verkaufsfäche angeboten werden,
  - ein Drogeriefachmarkt mit max. 800 qm Verkaufsfäche,
  - drei Fachmärkte mit unterschiedlichen Non-Food-Sortimenten und Verkaufsfächen von max. 800 qm je Markt, wobei die Gesamtverkaufsfäche 1.800 qm nicht überschreiten darf.
- Zulässig sind ferner:
- Dienstleistungsanbieter wie z.B. Reisebüro, Schilddienstleistungen, Änderungsschneiderei und Apotheke,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
  - eine Autowaschanlage.

- 2.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Vergünstigungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO: Die private Grünfläche „Randbegrünung“ kann bei den jeweils angrenzenden Grundstücken im Sondergebiet in die Bemessungsgrundlage zur Berechnung von GRZ und GFZ einbezogen werden.
- 2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.
- 2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft
- 2.4.1 Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 2.4.2 Die Dachflächen innerhalb des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ Teilbaugbiet Nr. 2 sind zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut- und Begrünung dauerhaft zu begrünen. Zu verwenden sind Sprossen geeigneter Arten und Gattung Sedum sowie Stauden im Topfbereich insbesondere der Arten Allium schoenoprasium, Anthem. tinctoria, Dianthus carthusianorum, Dianthus deltoides, Hieracium pilosella, Prunella grandiflora und Thymus spec. sowie in geringen Anteilen sonstige Gräser und Kräuter des Grünlandes magerer Standorte. Die Dicke der Vegetationsschicht beträgt mind. 8 cm, bei Verwendung eines Schluffstoffs mind. 12 cm.
- 2.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB: Pro 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten; die nach der Planzeichnung anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Sofern die Bäume nicht in einem großen Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Zur Artenauswahl vgl. 3.4.

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- 3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO: Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den nicht begrünteren Dachflächen allgemein zulässig.
- 3.2 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Stabgitter, Drahtgeflecht und Streckmetall.
- 3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 3.4 Grundstücksflächenanordnung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sollen mind. 30 % Baum- und Strauchpflanzungen gem. Artenliste erhalten. Es gilt 1 Baum 10 qm und 1 Strauch 1 qm. Die nach der Planzeichnung anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol./H. 3 x v., 14-16 bzw. Hel. 2 x v., 150-200	
Aesculus spec.	- Kastanie
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Hängebirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Juglans regia	- Walnuss
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus div. spec.	- Kirsche, Pfäme
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus domestica	- Spierling
<b>Obstbäume (H. v. 8-10):</b>	
Prunus avium	- Kulturkirsche
Malus domestica	- Apfel
Prunus communis	- Birne
<b>Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str./v. m. B. 100-150</b>	
Cornus sanguinea	- Roter Hartesgel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Crataegus laevigata	- Wild- u. Strauchrose
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Pyrus pyramidalis	- Wildbirne
Prunus padus	- Traubeneiche
Ribes div. spec.	- Bärenreißer
Rosa canina	- Hundrose
Rosa div. spec.	- Wild- u. Strauchrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Waldflehschneeball

### 4 Hinweise

- 4.1 Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.
- 4.2 Hochbauten, die ganz oder tlw. über Erdfläche liegen, dürfen an Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 23 Abs. 1 HStzG).

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2008 (BGBl. I S. 2555), Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.2010 (GVBl. I S. 429).

### 1 Zeichenerklärung

1.1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Flurnummer
1.1.3	Polygonpunkt
1.1.4	Flurstücksnummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Vegetationszellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	SO_Nvz Sondergebiet Nahversorgungszentrum gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, es gilt 2.1
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GFZ Geschossflächenzahl
1.2.2.2	GRZ Grundflächenzahl
1.2.2.3	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier:
1.2.2.3.1	OK_Geb. Oberkante Gebäude
1.2.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	Baugrenze
1.2.4	Verkehrsflächen
1.2.4.1	Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.3.1	Rad- und Fußweg
1.2.4.4	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.5.1	Zugang Fußgänger
1.2.5.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5	Grünflächen
1.2.5.1	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsleitgrün
1.2.5.2	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage
1.2.5.3	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Randbegrünung
1.2.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1	Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.6.2	Erhalt von Bäumen (nicht eingemessen)
1.2.7	Sonstige Planzeichen
1.2.7.1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.7.1.1	Stellplätze (für SO)
1.2.7.1.2	Stellplatzzu- und abfahrt
1.2.7.1.3	Ladezone, Andienung
1.2.7.2	Bauverbotszone
1.2.7.3	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Mafes der baulichen Nutzung
1.2.7.4	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes