



Zeichenerklärung
gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
1.1 Baugrenze
Füllschema der Nutzungsschablone
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
(§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
2.1 Flächen für den Gemeinbedarf
Feuerwehr
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

Textliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe a und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 5 und Absatz 6 BauGB)
In der Fläche Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen für Verwaltung
- Hallen für technische Ausrüstung und Einsatzfahrzeuge
- Feuerwehrturm
- Werkstätten
- Sonstige, der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen und Stellplätze
- Garagen und Abstellflächen
- Betriebswohnungen
- Einsatz- und Übungsdienst
- Ausbildungs- und Lehrgangsbetrieb

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Haupt- und Nebenanlagen des Feuerwehrhauptstützpunktes dürfen eine maximale Höhe von 172,50 m ü. NN nicht überschreiten.

Hinweise
Kampfmittel
Das Plangebiet liegt nach Angaben des Kampfmittelräumdienstes innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.
In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauung bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 m durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräumaßnahmen erforderlich.
Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten, Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5 m (ab GOK III/IV) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.
Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (z.B. Spundwand) durch Sondierbohrungen in der Verbauweise abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten/Bodenschutz
Innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes befinden sich mehrere Altstandorte. Nach einer Gefährdungsabschätzung können insbesondere für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf Grundlage der bisher vorliegenden Informationen mögliche Gefährdungen durch nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Es sind daher weitere, umwelttechnische Untersuchungen erforderlich. Des Weiteren muss im Plangebiet mit Auffüllungen gemanagt werden, die aufgrund ihrer Zusammensetzung (Erdashaub mit Bauschuttanteilen überwiegend in Form von Beton-/ Ziegelbruch, Holzkohlenreste, Schlackestecke, Keramik, Holzreste und Natursteinbruch) ebenfalls Schadstoffbelastungen enthalten können. Für das Plangebiet sind daher folgende Hinweise zu beachten:
Die in der Historischen Erkundung vorgeschlagenen weiteren umwelttechnischen Untersuchungen sind mit dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) abzustimmen und anschließend auszuführen. Ziel ist es, schädliche Bodenveränderungen und Altlasten für das Plangebiet ausschließen zu können. Gegebenenfalls ergibt sich auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse jedoch ein zusätzlicher Untersuchungs-, Sicherungs- oder Sanierungsbedarf. Auch dieser Bedarf und alle darauf beruhenden notwendigen Maßnahmen inklusive deren Dokumentation sind spätestens im Rahmen der Neubebauung mit dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) und der Stadt Wetzlar (Bauordnungsamt und Amt für Umwelt und Naturschutz) abzustimmen und umzusetzen.

Da neben möglichen nutzungsbezogenen auch an Auffüllungen gebundene nutzungsunabhängige Schadstoffbelastungen im B-Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, sind unabhängig von den bisher genannten Untersuchungen und Maßnahmen alle bodeneingreifenden Arbeiten durch einen Fachgutachter/in zu begleiten und zu überwachen. Sollten bei den bodeneingreifenden Arbeiten sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren deuten, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) ist erneut zwecks Absprache der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen. Das Ergebnis der gutachterlichen Überwachung ist in jedem Fall - auch dann, wenn keine Auffälligkeiten festgestellt wurden - zu protokollieren und dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) und der Stadt Wetzlar (Bauordnungsamt und Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar) mit Abschluss der bodeneingreifenden Arbeiten vorzulegen.

Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen.
Mögliche Schadstoffbelastungen im Untergrund sind außerdem bei der Anlage von versickerungsfähigen Oberflächen und bei der Herstellung von Pflanzflächen zu berücksichtigen.
Vor dem Hintergrund des im Plangebiet zugelassenen hohen Versiegelungsgrades und der hohen Gesamtfunktionsbewertung von Böden im Plangebiet ist im Rahmen der Neubebauung zumindest dafür zu sorgen, dass funktionsfähige durchwurzelbare Böden im Bereich der verbleibenden Pflanzflächen erhalten und/oder wiederhergestellt werden. Hierzu sollten möglichst die derzeit noch im Gebiet in Grünflächen vorhandenen funktionsfähigen Böden, die jetzt zusätzlich überbaut werden und deren Schadstoffgehalte eine Verwertung im Gebiet ermöglichen, genutzt werden. Dies gilt insbesondere für das vorhandene Oberbodenmaterial. Überschüssiges Bodenmaterial ist fachgerecht außerhalb des Plangebietes zu verwerten. Zur Planung und Umsetzung dieser Vorgaben zum Bodenschutz sollte ein Bodengutachter miteinbezogen werden.

Grundwasser
Durch Baumaßnahmen kann anstehendes Grundwasservorkommen aufgeschlossen werden. Mögliche Grundwasseraufschlüsse sind bei Baumaßnahmen der zuständigen Wasserbehörde gem. § 49 WHG anzuzeigen. Geplante Wasserhaltungsmaßnahmen sind der zuständigen Wasserbehörde darzustellen.

Hochwasser
Das Plangebiet liegt - entsprechend den Daten des Hochwasserrisikomanagementplans (HWRMP) - teilweise im faktischen Überschwemmungsgebiet der Lahn. Hiernach wird die entsprechende Fläche mit einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 200 Jahren (HQextrem, entspricht dem 1,3-fachen des HQ100) überschwemmt werden. Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Eventueller Verlust an Retentionsraum durch die Errichtung von Gebäuden wäre auszugleichen. Die §§ 77 und 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Bodendenkmäler
Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§21 HDSchG)
In unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind mehrere Fundstellen vorgeschichtlicher Siedlungen bzw. Siedlungsreste bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege hat im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotenen Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an.
Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubewachung beim Mutterbodenabtrag/ bei Abbrucharbeiten/ beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Den Bergungs- und Dokumentationsarbeiten ist hierfür genug Zeit einzuräumen; die Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e.V., Adenauerallee 10, 53113 Bonn geführt.

Dachflächen
Sofern technisch möglich soll extensive Dachbegrünung zum Einsatz kommen. Für die Begrünung ist nur standortgerechtes, heimisches Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

Bei Abriss- oder Umbauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

Als Ersatz für wegfällender Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers sollten 3 geeigneten Nistkästen (z.B. Schwelger Mauerseglernistkastenserie Typ Nr. 17 oder ähnlich) in oder an der Fassade angebracht und regelmäßig gepflegt werden.
Sollten im Rahmen von Abrissarbeiten weitere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten festgestellt werden sind diese im Verhältnis 1:3 auszugleichen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Als Ersatz für potentiell wegfällender Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind 4 geeignete Fledermauskästen (z.B. Fledermaus-Fassadenröhre 2FR zur Reihenbildung, Fledermaus-Ulmer-Sommerquartier 2FH oder ähnlich) anzubringen. Die Kästen sind an einer unbelichteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren.

Allgemeine Hinweise
Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden
Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelfähigen Gebäudefronten sollte für alle spiegelfähigen Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig verwendet werden.
Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

STADT WETZLAR

Bebauungsplan Nr. 218
Wetzlar
"Mühlgraben / Karl-Kellner-Ring / Ernst-Leitz-Straße / Starke Weide"
- Satzungsbeschluss -
Stand: Januar 2021 M 1:500
aufgestellt: Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung - 61 -
geplant/gezeichnet: Wieneck / Herrlich / Yener



RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetz (BauGB):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834).
Baunutzungsverordnung (BauNVO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3789).
Planzeichenverordnung (PlanZVO):
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1067).
Hessische Bauordnung (HBO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGS-EINLEITUNGSBESCHLUSS GEM § 1 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSÄMMLUNG AM 14.06.2018	BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM § 3 (2) BAUGB AM 16.07.2018
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS-EINLEITUNGSBESCHLUSSES AM 16.07.2018	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETRIEBUNG DER BEHÖRDE DEN GEM. § 4 (2) WURDE IN DER ZEIT VOM 23.07.2018 BIS EINSCHLIESSLICH 24.08.2018 DURCHFÜHRT
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN. 28. Okt. 2021 DR. WERTHELHAUSEN BÜRGERMEISTER	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN. 28. Okt. 2021 DR. WERTHELHAUSEN BÜRGERMEISTER
BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM § 3 (2) BAUGB I. V. M. § 4a (3) BAUGB AM 24.10.2020	SATZUNGSBESCHLUSS GEM § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSÄMMLUNG AM 23.02.2021
2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETRIEBUNG DER BEHÖRDE DEN GEM. § 4 (2) JEWEILS I. V. M. § 4a (3) BAUGB WURDE IN DER ZEIT VOM 02.11.2020 BIS EINSCHLIESSLICH 04.12.2020 DURCHFÜHRT	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN. 28. Okt. 2021 DR. WERTHELHAUSEN BÜRGERMEISTER
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN. 28. Okt. 2021 DR. WERTHELHAUSEN BÜRGERMEISTER	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN. 28. Okt. 2021 DR. WERTHELHAUSEN BÜRGERMEISTER
AUSFERTIGUNGSVERMERK ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETEN-VERSÄMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT VORZULEGENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN. 28. Okt. 2021 DR. WERTHELHAUSEN BÜRGERMEISTER
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN. 05. Nov. 2021	BEARBEITET / GEZEICHNET: MAGISTRAT DER STADT WETZLAR AMT FÜR STADTENTWICKLUNG AMTSLEITUNG