

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 Gemäß § 9 (Unterteil) BauGB in Verbindung mit § 1 (3) BauNVO in der z. Z. gültigen Fassung. Die im Bebauungsplan angegebenen Geschosshöhen gelten als Höchstgrenze. Die eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten, soweit sie nicht zu unzumutbaren Nachteilen führen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).
 Im Gewerbegebiet sind Lebensmittelmärkte nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 i.V.m. § 9 BauNVO). Im Gewerbegebiet GE 2 und 3 ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.
 Immissionschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB
 Im Gewerbegebiet GE 1 und 2 sind zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen auf das westlich des Geltungsbereiches gelegene Wohngebiet Vorkehrungen zu treffen, welche sicherstellen, daß die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Vorkehrungen sind:

- die Verwendung schalldämmender Baustoffe an den Gebäuden, schallschluckende Auskleidung von Wänden und Decken in lärmintensiven Maschinenaufstellungs-räumen,
- die Grundrißgestaltung (dem Wohngebiet abgewandte Lage lärmintensiver Arbeitsräume),
- die technischen Maßnahmen zur Lärmdämmung an den Gebäudeöffnungen (Vermeidung von Schallbrücken durch Einfachfenster und Türöffnungen in Richtung des Wohngebietes).

In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur Betriebe zulässig, von deren Anlagen keine störenden, bodennahen Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 24 der TA Luft in der Fassung vom 27.02.1986 abzuleiten.
 Zur Beurteilung von Art und Ausmaß der von baulichen Anlagen ausgehenden Emissionen sowie der Immissionen im Einwirkungsbereich dieser Anlagen haben die Unternehmen vor Errichtung den Nachweis zu erbringen, daß sie die Anforderungen des Lärmschutzes, der Luftreinhaltung und der Gewässereinleitung genügen.
 Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen (§ 9 (1) 4 BauGB). Die Oberflächenart ist so zu wählen, daß eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist (§ 9 (1) 14 BauGB).
 Die bei dem Ausbau von Straßen und Wegen entstehenden Höhenunterschiede (z. B. Böschungen) sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auszugleichen (§ 9 (1) 11 und 26 BauGB).
 Für die im Plan geforderten Bepflanzungen sind nur landschaftsgebundene, ortstypische Bäume (als Hochstamm) und Sträucher zu verwenden (§ 9 (1) 25 a BauGB). Die im Plan vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten, sofern sie nicht unzumutbare Nachteile oder Belästigungen für die Benutzer der Grundstücke oder deren Nachbarschaft bewirken (§ 9 (1) 25 b BauGB). Die Höhe der Bepflanzung entlang der Wegeparzelle 179 ist aufgrund des zu geringen Abstandes zu den Fahrleitungsmasten der Deutschen Bundesbahn auf max. 12,00 m zu beschränken. Bei der Bepflanzung, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich, sind die nachfolgenden Arten zu verwenden:

- Sträucher**
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Prunus spinosa | Schwarzdorn |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Ligustrum vulgare | Gemeine Liguster |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Sambucus nigra | Holunder |
- Bäume**
- | | |
|---------------------|-----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Capinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeerenbaum |
| Sorbus domestica | Eberesche |
| Acunus incana | Grauerle |
| Quercus pedunculata | Stieleiche |
| Quercus pedroea | Traubeneiche |
- Hochstämmige Obstbäume aller Arten

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 Gemäß § 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.
Einfriedigungen:
 An öffentlichen Straßen und Wegen sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis 1,80 m Höhe zulässig. Geschlossene Mauern bis 1,80 m Höhe können ebenfalls errichtet werden, wenn gleichzeitig eine äußere Begrünung mit ausdauernden Kletter- und Rankpflanzen erfolgt. Andere Einfriedigungen sind möglich, wenn sichergestellt ist, daß das Orts- und Landschaftsbild nicht störend beeinträchtigt wird.
Freiflächengestaltung:
 1/3 der nicht bebauten Flächen sind durch Grünpflanzungen auch in unmittelbarer Nähe der baulichen Anlagen zu gestalten. Die Plätze für Müllbehälter bzw. Container sind gegen Einblicke abzusichern. Sie sind entweder in Bauteile miteinzubeziehen oder mit immergrünen Hecken (heimisch) zu umpflanzen. Im Baugebiet ist die Lage der Mülltonnenplätze anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben.
 Im übrigen ist die DIN 18.920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" als auch die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar zu beachten.
 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist gem. § 2 Abs. 2 Nr. 10 BauVorlagenverordnung ein Flächengestaltungsplan vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.
Gebäudegestaltung:
 Als Dachaufbauten sind lediglich techn. Aufbauten (Belüftungen, Klima-Anlagen, Überfahrten u. ä.) zulässig. Anbauten sind so zu errichten, daß sie sich in Dachform und der äußeren Gestaltung dem vorhandenen Gebäude anpassen. Eine Begrünung von Dächern und großflächigen Außenwänden mit entsprechenden Rank- und Kletterpflanzen ist anzustreben.
Werbeanlagen:
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur eine Werbeanlage pro Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung auf den neuzubildenden Grundstücken ist nicht zulässig. An den Gebäuden sind Großflächenwerbung mit einer zusammenhängenden Werbefläche von mehr als 2,00 m², Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben nicht zulässig.
 Werbeanlagen und Firmenschriften müssen sich den Gebäuden und Wandflächen unterordnen bzw. harmonisch einfügen. Die Werbeeinrichtungen sind in sauberem und gutem Zustand zu halten.

Planungsrechtliche Festsetzungen
 Gemäß § 9 (Unterteil) BauGB in Verbindung mit § 1 (3) BauNVO in der z. Z. gültigen Fassung. Die im Bebauungsplan angegebenen Geschosshöhen gelten als Höchstgrenze. Die eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten, soweit sie nicht zu unzumutbaren Nachteilen führen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).
 Im Gewerbegebiet sind Lebensmittelmärkte nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 i.V.m. § 9 BauNVO). Im Gewerbegebiet GE 2 und 3 ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.
 Immissionschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB
 Im Gewerbegebiet GE 1 und 2 sind zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen auf das westlich des Geltungsbereiches gelegene Wohngebiet Vorkehrungen zu treffen, welche sicherstellen, daß die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Vorkehrungen sind:

- Bei der Planung von Lichtzeichen- u. 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 Signalbilder nicht vorkommen.
 Alle hierfür entstehenden Kosten für die Beseitigung einer Beeinträchtigung während und nach der Bauausführung müssen vom Veranlasser getragen werden.
- Bei Längsführung von Ver- u. Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) sollte ein Sicherheitsabstand zur Bahngrenze von mind. 20,00 m eingehalten werden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 Gemäß § 9 (Unterteil) BauGB in Verbindung mit § 1 (3) BauNVO in der z. Z. gültigen Fassung. Die im Bebauungsplan angegebenen Geschosshöhen gelten als Höchstgrenze. Die eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten, soweit sie nicht zu unzumutbaren Nachteilen führen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).
 Im Gewerbegebiet sind Lebensmittelmärkte nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 i.V.m. § 9 BauNVO). Im Gewerbegebiet GE 2 und 3 ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Fläche nicht zulässig.
 Immissionschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB
 Im Gewerbegebiet GE 1 und 2 sind zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen auf das westlich des Geltungsbereiches gelegene Wohngebiet Vorkehrungen zu treffen, welche sicherstellen, daß die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Vorkehrungen sind:

- die Verwendung schalldämmender Baustoffe an den Gebäuden, schallschluckende Auskleidung von Wänden und Decken in lärmintensiven Maschinenaufstellungs-räumen,
- die Grundrißgestaltung (dem Wohngebiet abgewandte Lage lärmintensiver Arbeitsräume),
- die technischen Maßnahmen zur Lärmdämmung an den Gebäudeöffnungen (Vermeidung von Schallbrücken durch Einfachfenster und Türöffnungen in Richtung des Wohngebietes).

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHIE-NIGT, DASS DIE GRENZEN UND ZEICH-NUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACH-WEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBER-EINSTIMMEN.
 WETZLAR, DEN 28.10.1988
 Der Landrat des Lahn-Dill-Kreises
 Katasteramt
 Im Auftrag

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 09.02.1984
 WETZLAR, DEN 09.02.1984
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGS-BESCHLUSSES IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 13.03.1984
 WETZLAR, DEN 13.03.1984
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 OBERBÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG VORWENTURF ZUR EINSICHTNAHME DER BÜRGER BE-REIT-GELEGT VOM 198
 BIS 198
 2) ÖFFENTLICHE INFORMATION - BÜRGERVER-SAMMLUNG - AM 21.03.1984
 WETZLAR, DEN 23.04.1987
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 OBERBÜRGERMEISTER

ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.12.1986
 31.08.1988
 WETZLAR, DEN 20.12.1986
 07.09.1989
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 OBERBÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG DER OFFENLE-GUNG IM ENTWURF IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 04.03.1987
 OFFENLEGUNG IM ENTWURF IN DER ZEIT VOM 13.03.1987 BIS 15.04.1987 EINSCHLIESSLICH
 WETZLAR, DEN 23.04.1987
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 OBERBÜRGERMEISTER

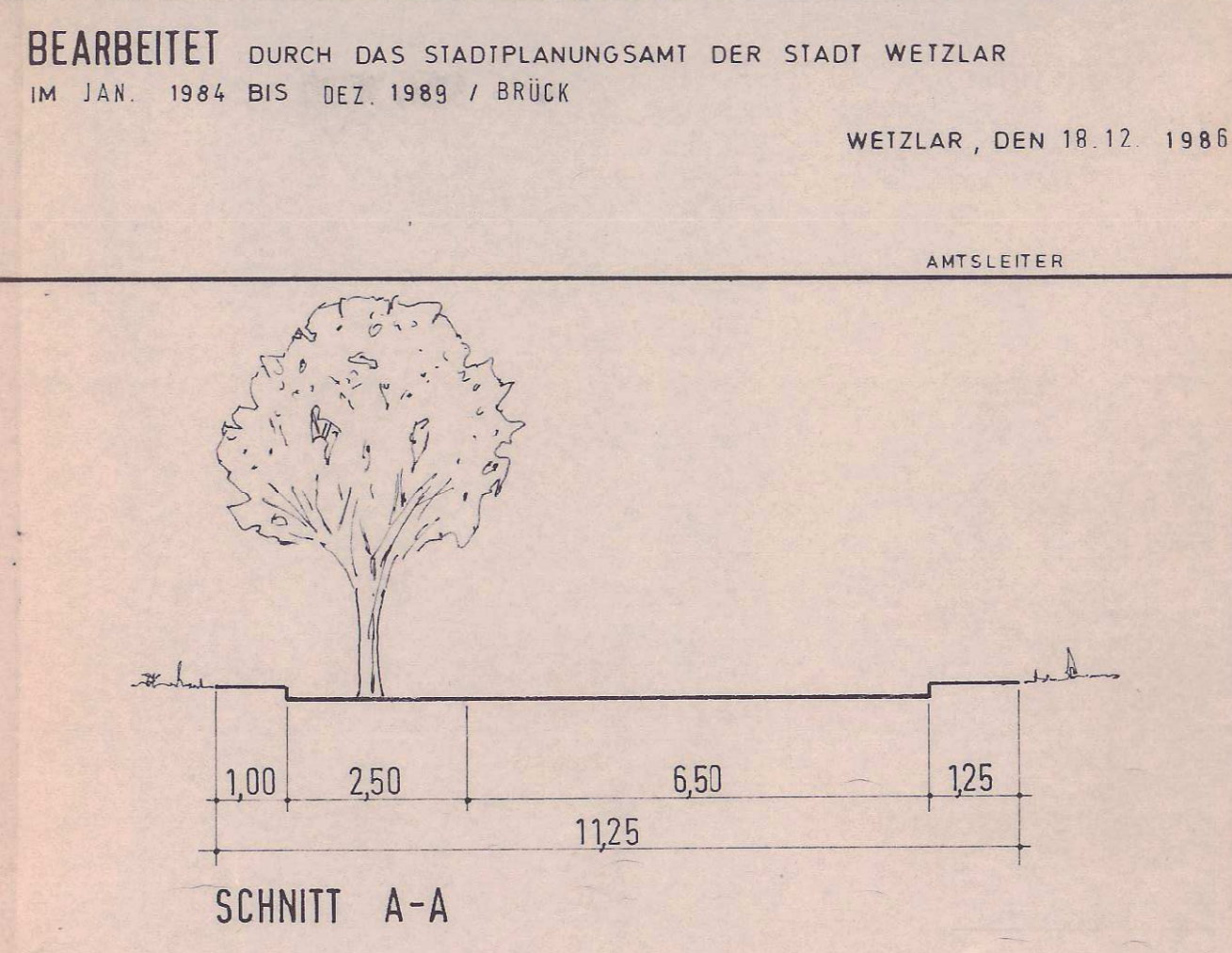
2. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 27.09.1989 BIS EINSCHLIESS-LICH 30.10.1989 DURCHFÜHRT
 WETZLAR, DEN 02.11.1989
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 OBERBÜRGERMEISTER

3. OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 198 BIS EINSCHLIESS-LICH 198 DURCHFÜHRT
 WETZLAR, DEN 198
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 OBERBÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 06.10.1988
 15.12.1989
 WETZLAR, DEN 10.10.1988
 20.12.1989
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 OBERBÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG SEIT DEM 14.05.1990
 DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES WURDE BEKANNTMACHT
 AM 14.05.1990 IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
 OBERBÜRGERMEISTER

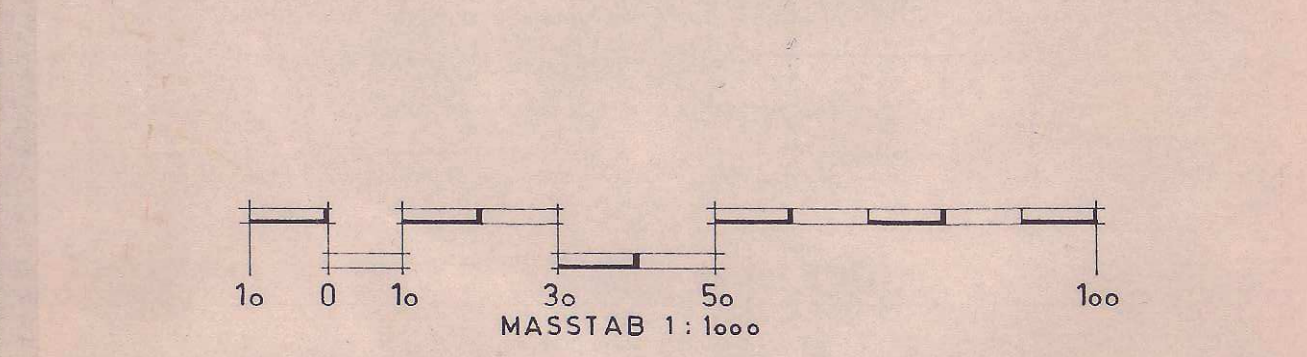
BEARBEITET DURCH DAS STADTPLANUNGSAMT DER STADT WETZLAR IM JAN. 1984 BIS DEZ. 1989 / BRÜCK
 WETZLAR, DEN 19.12.1986
 AMTSLEITER



STADT WETZLAR

STADTTEIL DUTENHOFEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9

FÜR DAS GEBIET: »AM RÜBENMORGEN«



FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG NACH § 9(1) BauGB bzw. GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30. JULI 1981

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs.1(1) BauGB, §§ 19+20 BauNVO

GE	GEWERBE GEBIET (§ 9 BauNVO)	1. ART DER NUTZUNG	NUTZUNGS-SCHAUBLONE
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL	2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	1 2
GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	3. GRUNDFLÄCHENZAHL	3 4
II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)	4. GESCHOSSFLÄCHENZAHL	5 6

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs.1(2) BauGB, §§ 22+23 BauNVO

- BAUGRENZE
- o OFFENE BAUWEISE
- //// MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE (§ 9 (1) 21 BauGB)
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 (1) 11 u. (6) BauGB)

- FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN (UMFORMERSTATION) (§ 9 (1) 12 u. (6) BauGB)
- WASSERFLÄCHEN, BACHLAUF WELSCHBACH (§ 9 (1) 15 BauGB)
- ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN, NUR EINHEIMISCHE LAUBBÄUME ZULÄSSIG (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- ☁ ANPFLANZUNG VON STRAUCH UND BUSCHWERK, NUR EINHEIMISCHE GEHÖLZE ZULÄSSIG (§ 9 (1) 25 a BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN bzw. ERLÄUTERUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)
- EMPFOHLENE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (9 (1) 2 BauGB)
- EMPFOHLENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- DACHFORMEN
 SD SATTELDACH FD FLACHDACH
 SHD SHEDDACH
- BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANUNGSAMT NACHGETRAGEN