

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Gemäß § 9 (Untertitel) BauGB in Verbindung mit § 1 (3) BauNVO in der z. Z. gültigen Fassung. Die im Bebauungsplan angegebenen Geschwindigkeitsangaben gelten als Höchstgeschwindigkeit. Die einseitigen Forderungen sind zwingend einzuhalten, soweit sie nicht zu unzumutbaren Nachteilen führen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind Lebensmittelmärkte nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 i. V. m. § 8 BauNVO). Im Gewerbegebiet GE 2 und 3 ist die Errichtung von Verkaufsstellen nur für die Selbstvermarktung von produzierten und weiterverarbeiteten Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- 1.4 Immissionschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB Im Gewerbegebiet GE 1 und 2 sind zum Schutz gegen Lärmwirkungen auf das westlich des Geltungsbereiches gelegene Wohngebiet Vorkehrungen zu treffen, welche sicherstellen, daß die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Vorkehrungen sind:
 - a) die Verwendung schalldämmender Baustoffe an den Gebäuden, schalldämmende Auskleidung von Wänden und Decken in lärmintensiven Maschinen- und Aufzugsräumen,
 - b) die Grundriformgestaltung (dem Wohngebiet abgewandte Lage lärmintensiver Arbeitsräume),
 - c) die technischen Maßnahmen zur Lärmdämmung an den Gebäudeöffnungen (Vermeidung von Schallbrücken durch Einfluscher und Türdichtungen in Richtung des Wohngebietes).

In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nur Betriebe zulässig, von denen Anlagen keine störenden, bodennahen Gerüche- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen. Die Emissionen sind nach Ziffer 24 der TA Luft in der Fassung vom 27.02.1986 abzuhalten.

Zur Beurteilung von Art und Ausmaß der von baulichen Anlagen ausgehenden Emissionen sowie der Immissionen im Wirkungsbereich dieser Anlagen haben die Unternehmen vor Errichtung den Nachweis zu erbringen, daß sie den Anforderungen des Lärmschutzes, der Luftreinhaltung und der Gewässer-einleitung genügen.

- 1.5 Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen (§ 9 (1) 4 BauGB). Die Oberflächensart ist so zu wählen, daß eine Verockerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist (§ 9 (1) 14 BauGB).

- 1.6 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).

- 1.7 Für die im Plan geforderten Bepflanzungen sind nur landschaftsgewundene, 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 Belastungen für die Benutzer der Grundstücke oder deren Nachbarschaft bewirken (§ 9 (1) 25 b BauGB). Die Höhe der Bepflanzung entlang der Wegeparzelle 178 ist aufgrund des zu geringen Abstandes zu den Fahrlängsmasten der Deutschen Bundesbahn auf max. 12,00 m zu beschränken. Bei der Bepflanzung, sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich, sind die Arten gem. Pflanzenliste (siehe 1.8.2) zu verwenden:

- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB:

- 1.8.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Gehölzstrukturen sind gegenüber den Bauarbeiten abzugrenzen und durch entsprechende Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen (DIN 19 820). Sie sind bis zu ihrem natürlichen Abgang zu erhalten und dann durch standortgerechte, heimische Gehölze gemäß den Pflanzenlisten I - II zu ersetzen.

- 1.8.2 Nutzungsfreier Ufersaum von 5 m § 9 (1) Nr. 20 BauGB Zum Weichbach hin bis zum Weg ist auf einer Länge von ca. 280 m ein Saum von 5 m von der Nutzung auszusparen und nur stehend alle 3 - 5 Jahre eine Herbstmahd zur Vermeidung von Verbuchung bei Bedarf durchzuführen. Fachgerechte Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen des Bachlaufs sind zulässig.

- 1.9 Pflanzgebote § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

- 1.9.1 Baulinien 1/3 der nicht bebauten Flächen sind durch Grünanpflanzungen auch in unmittelbarer Nähe der baulichen Anlagen zu gestalten. Zu verwenden sind die Arten der Pflanzenlisten I - II. Die Pflanzung für Mischhecken bzw. Container sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in Baulinie mittel- oder mit immergrünen Hecken heimischer und standortgerechter Arten zu umpflanzen.

Im Baugesuch ist die Lage der Mülltonnenplätze anzugeben und die Art der Abschirmung zu beschreiben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

- 1.8.2 Auf die vorgeschriebenen Pflanzgebote werden vorhandene und nach Durchführung von Baumaßnahmen erhaltene Gehölzbestände, soweit sie der vorgegebenen Pflanzenauswahl entsprechen, angerechnet.

- 1.8.3 Bei der Erfüllung der Pflanzgebote ist der vorhandene Boden zu verwenden und der Bodencharakter nicht zu verändern. Das Einbringen von Torf ist daher unzulässig.

- 1.8.4 Der Einsatz von Pestiziden liegt im gesamten Geltungsbereich aus Gründen des Grundwasserschutzes untersagt.

- 1.8.5 Private Grünflächen - Pflanzwall: In einer Breite von 6,50 m (Böschungsfuß) und einer Länge von 215 m ist ein Pflanzwall gemäß Plan anzulegen. Er ist mit Heistern und Sträuchern der Pflanzenliste I - II zu bepflanzen. Vorgeschnitten ist ein Bewuchs aus 70 % Sträuchern (Pflanzgröße 2 x v. 80 - 100 cm) und 30 % Heistern (Pflanzgröße 2 x v., 160 - 200 cm), der die gesamte Oberfläche des Pflanzwalles bedecken soll. Als Pflanzbestände ist ein Raster von 1,00 m x 1,00 m, versetzt auf Lücke, vorzusehen.

- 1.8.6 Flächen und Maßnahmen zur Entwicklung von Biotopen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Auf der mit B bezeichneten Fläche, Flur 19, Flurstück 1, soll extensiv genutztes Dauergrünland entstehen. Die im Plan bezeichnete Fläche ist mit einer geeigneten Landschaftsraumenmischung (25g/m²) einzudecken. Das Grünland ist als einschichtige Mähweide, Mahd nicht vor Mitte Juli, bei Verzicht auf Düngemittel und Herbizide, zu bewirtschaften.

- 1.8.7 Zuordnung der Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die als Ausgleich bzw. Ersatz für die zu erwartenden Eingriffe im Pflanzgebiet vorgesehen sind: Den zukünftigen Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb der Gewerbe- flächen des Bebauungsplanes werden gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG die Kompensationsmaßnahmen gemäß der Festsetzungen 1.8.2 und 1.8.6 als Sammelmaßnahmen zugeordnet.

- 1.8.8 Pflanzenliste gem. § 9 (1) Nr. 25 und (4) BauGB in Verbindung mit § 87 HBO

Liste I - Bäume

Großkronige Bäume	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Ancylus hippocastanum	- Kastanie
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche

Klein- bis mittelkronige Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus laevigata	- Rottorn
Malus sylvestris	- Holzapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubeneiche
Prunus communis	- Holzbirne
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Elsbeere
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus torminalis	- Elsbeere
sowie Obstbaumarten lokaler Sorten	

Liste II - Sträucher und Pflanzen für Fassadenbegrünung

Sträucher	
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- Hartweige
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Eurynotus europaea	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus mahaleb	- Schlehdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundrose
Rosa dumalorum	- Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	- Blauenrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	- Traubenholunder
Salix caprea	- Salweide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball

Pflanzen für Fassadenbegrünung

Polygonum aviculare	- Krötenfarn
Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Lonicera caprifolium	- Järlingeliebster
Lonicera periclymenum	- Geltblatt
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 87 HBO i. V. m. § 9 (4) BauGB

- 2.1 Einfriedungen zum Pflanzwall sind nur in Form von Laubholzhecken und transparenten Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. An öffentlichen Straßen und Wegen sowie zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune oder Hecken 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 (Arten der Pflanzenliste II) erfolgt.

Es wird empfohlen, die Einfriedigung entlang des Fuß-/Radweg östl. bzw. södl. der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ oder mittig auf dem Pflanzwall zu errichten.

- 2.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.3 Im Bereich der nicht überbaubaren Flächen ist bei Befestigungen ausschließlich die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Verwendet werden können z. B. Rasengitterplaster, wasserundurchlässige Verbundsteinplaster oder wassergebundene Decke. Für Kraftfahrzeug-Stellplätze ist die Befestigung so zu wählen, daß eine Verankerung des Oberflächenwassers gewährleistet ist.

- 2.4 Als Dachaufbauten sind lediglich techn. Aufbauten (Belüftungen, Klimaanlage, Überfahrten u. a.) 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.

- 2.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Straße der Leistung zulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in 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 innerhalb des 20,00 m breiten Freihaltstreifens entlang der B 49
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht,
 - Werbeanlagen an Gebäuden oberhalb der Dachtraufe.

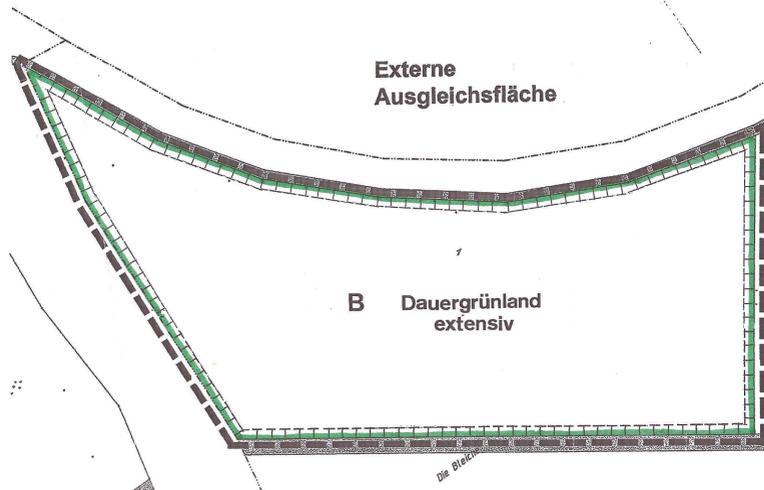
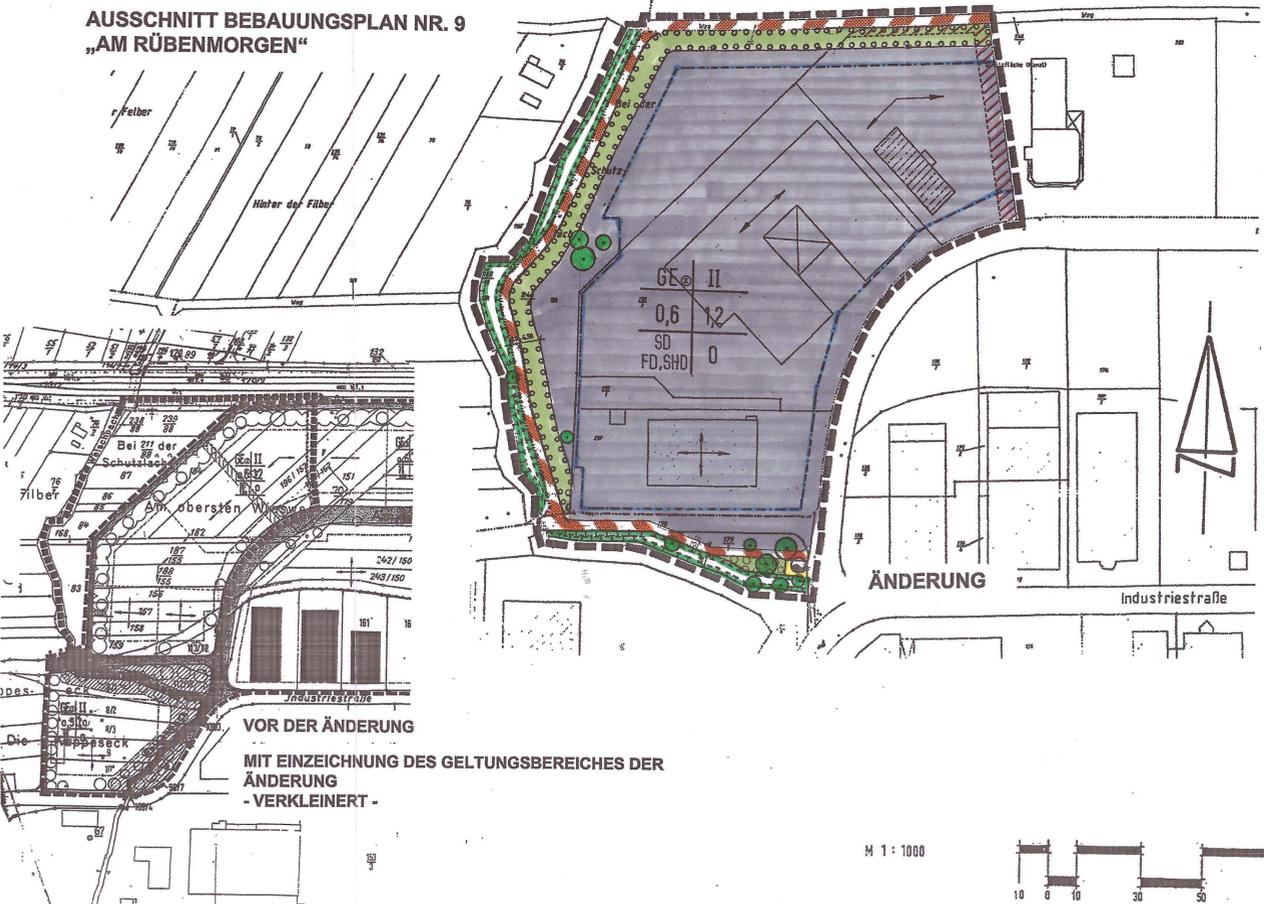
3. Hinweise

- 3.1 Wegen der Nachbarschaft des Planungsbereiches zur Bahnanlage sind folgende Hinweise und Anlagen der Deutschen Bundesbahn zu beachten:

- a) Bei der Planung von Lichtzeichen- und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahnanlagen (z. B. Beleuchtung von Parkplätzen, Fußwege bei Gewerbegebieten) ist darauf zu achten, daß:
 - Blendungen der Triebwagenführer ausgeschlossen sind,
 - Verflüchtungen oder Überdeckungen der Signalbilder nicht vorzukommen.
 Alle hierfür entstehenden Kosten für die Beseitigung einer Beeinträchtigung während und nach der Bauausführung müssen vom Veranlasser getragen werden.
- b) Bei Längsführung von Ver- und Entsorgungleitungen (Gas, Wasser, Strom) sollte ein Sicherheitsabstand zur Bahntrasse von mind. 20,00 m eingehalten werden.

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGEN ES WIRD BESCHWENDET, DASS DIE GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN DER FLURSTÜCKE MIT DEM NACHWEIS DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS ÜBEREINSTIMMEN	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS/ EINLEITUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 22.02.1982
BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DES EINLEITUNGSBESCHLUSSES AM 19.02.1982	BÜRGERBETEILIGUNG VORENTWURF ZUR EINSCHEITNADME DER BÜRGER BEREITGELEGT: VOM 22.02.1982 BIS 03.03.1982 OFFENLEGUNG IN FORM EINER BÜRGERVERSAMMLUNG AM 19.02.1982
ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 07.11.1982	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 12.12.1982 BIS EINSCHLIESSLICH 12.12.1982 DURCHFÜHRT
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 06.02.1982	BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF: AM 06.01.1982
RECHTSKRÄFTIG BEI DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 15.03.2002	RECHTSKRÄFTIG BEI DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 15.03.2002
BEARBEITET DURCH: K.E. UFER PLANUNGS- UND HOCHBAUAMT DER STADT WETZLAR ABT. STADTPLANUNG AMTSLEITER	SONSTIGE VERMERKE: STAND199...



STADT WETZLAR



DOM- UND
GOETHESTADT
KREISSTADT
DES LAHN-DILL-
KREISES

**STADTTEIL
DUTENHOFEN
BEBAUUNGSPLAN NR.9
'AM RÜBENMORGEN'
1. ÄNDERUNG**

**FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG
NACH § 9 (1) BauGB bzw. GEMÄSS PLAN-
ZEICHENVERORDNUNG VOM 18. DEZ. 1990**

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 3, 4, 6, 18, 20 BauNVO)

GE	GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO) 2 MIT EINSCHRÄNKUNG	GRZ	GRUNDLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSS (HOCHSTGRENZE) (§ 20(1) BauNVO)	GFZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

NUTZUNGSSCHABLONE:

1 2	1. ART DER NUTZUNG
3 4	2. ZAHL DER VOLLGESCHOSS
5 6	3. GRUNDLÄCHENZAHL
	4. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	5. HAUSFORMEN
	6. BAUWEISE

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

--- BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BauGB), FUSSWEG-/RADWEG

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 (1) 12 BauGB)

BRUNNEN

LEITUNGSRECHT (§ 9 (1) 21 BauGB)

MIT LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHE

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER
LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20, 25a u. b BauGB)**

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a BauGB)

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25b BauGB)

ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25c BauGB)

BEWIRTSCHAFTUNGSREGELUNGEN: A: NUTZUNGSFREIE UFFERSAUM
B: STREUOBSTANLAGE
(DETAILLIERTE BESCHREIBUNG SIEHE BEBAUUNGSPLANTEXT)

SONSTIGE PLANZEICHEN, FESTSETZUNGEN BZW. ERLÄUTERUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 (4) BauNVO)

EMPFOHLENE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

BESTEHENDES GEBÄUDE

WD WALMDÄCHER SD SATTELDÄCHER FD FLACHDÄCHER

