

Stadt Wetzlar, Stadtteil Steindorf

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 12

„Hauptstraße / Weingartenstraße“

Vorentwurf

Planstand: 04.02.2025

Projektnummer: 23-2973

Projektleitung: Adler

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie Abs. 10 BauNVO)

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 sind Erneuerungen der baulichen Anlagen der bestehenden Autowerkstatt allgemein zulässig. Erweiterungen und Änderungen der baulichen Anlagen der bestehenden Autowerkstatt sind ausnahmsweise und nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich die von den erweiterten oder geänderten Anlagen ausgehenden Emissionen nicht erhöhen und der Betrieb das Wohnen nicht wesentlich stört.

1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen gilt im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1, 2, 4, 5 und 6 die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

1.2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen gilt im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 die natürliche Geländeoberfläche oder, sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung entstehende Geländeoberfläche, am Schnittpunkt des Geländes mit der talseitigen Außenwand, gemessen in der Mitte der Außenwand.

1.2.3 Als Traufpunkt gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut. Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile; Rauchschnornsteine sind hiervon ausgenommen.

1.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1, 4 und 5 wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind oder in der halboffenen Bauweise eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist, wobei die Hauptgebäude straßenseitig jeweils eine Länge von 15,0 m nicht überschreiten dürfen.

1.3.2 Die Hauptfirstrichtung von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² ist bei Neuerrichtung gemäß Eintrag in der Planzeichnung anzuordnen.

1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO bei Neuerrichtung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, mit Ausnahme von eingehausten Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter und Fahrradabstellplätzen sowie Zufahrten und sonstigen Zuwegungen, bei Neuerrichtung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb des Vorgartens, das heißt der Fläche im Bereich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes bzw. deren seitlicher Verlängerung zu den Nachbargrenzen, zulässig. Ausnahmsweise können Gartenhäuser und Gerätehütten sowie Gewächshäuser oder sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mit einem umbauten Raum von jeweils maximal 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sich diese hinter der rückwärtigen Baugrenze auf dem Grundstück befinden; hiervon ausgenommen sind freistehende Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Bürgerhaus“ und „Feuerwehr“ sowie „Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung des Bürgerhauses als Veranstaltungs- und Verwaltungsgebäude mit zugehörigen Räumlichkeiten sowie eines Gastronomiebetriebes, der Feuerwehr mit zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitarräumen sowie einer Kindertageseinrichtung einschließlich der sonstigen mit diesen Nutzungszwecken jeweils verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.

1.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können weitere Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, wenn diese Wohnungen jeweils maximal ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes umfassen und der gemäß der Stellplatz- und Abstellplatzsatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils rechtsgültigen Fassung erforderliche Stellplatznachweis, unter Einhaltung der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, auf dem Baugrundstück erfolgt.

1.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ dienen dem Schutz und Erhalt bestehender Grünflächen einschließlich des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes. Eine Möblierung der Freiflächen mit Sitzgelegenheiten und Abfallbehältern ist zulässig.

1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland (Magere Flachland-Mähwiese)“ dient dem Schutz und Erhalt der bestehenden Grünlandflächen, die als gesetzlich geschütztes Biotop „Magere Flachland-Mähwiesen“ (Lebensraumtyp 6510) gelten. Das Grünland ist durch eine zweischürige Mahd offenzuhalten und als Extensivgrünland zu pflegen.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Pkw-Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie sonstige Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise, z.B. mit weitfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, Porenpflaster oder Schotterrasen, zu befestigen.

1.9.2 Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen bleibt hiervon unberührt.

1.10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.10.1 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes sind mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25 m² mindestens ein Baum oder je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Der Bestand kann hierbei angerechnet werden.

1.10.2 Die Dachflächen von Nebenanlagen mit Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind zu einem Anteil von mindestens 75 % der jeweiligen Dachfläche fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Die Festsetzung gilt nicht für die Dachflächen von überdachten Stellplätzen (Carports).

1.10.3 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Arten vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

- 2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1, 2, 4 und 5 sind Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 45° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 und 6 sind Satteldächer und Walm-dächer mit einer Neigung von mindestens 25° zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachnei-gungen zulässig.
- 2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zur Dacheindeckung von Dächern mit einer Neigung ab 10° Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit sowie Schieferdeckungen zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.
- 2.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Gesamtbreite aller Dachgauben nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Trauflänge betragen und es ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von jeweils mindestens 2,0 m sowie ein senkrecht gemessener Abstand von mindestens 0,5 m zur Oberkante des Firstes an der Hauptdachfläche einzuhalten.
- 2.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe des Kniestocks, das heißt der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschoss-Rohfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachtragkonstruktion, 0,8 m nicht überschreiten. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses ist ein Kniestock unzulässig.
- 2.1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind Anbauten an Hauptgebäuden auf der straßenabgewandten Seite hinter dem Hauptgebäude zulässig. Seitliche Anbauten sind auf einer Seite des Hauptgebäudes zulässig, wenn ein Abstand der straßenseitigen Fassade des Anbaus zur straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes von mindestens 3,0 m eingehalten wird; dies gilt auch, sofern ein bereits bestehendes Gebäude, das vor Rechtswirk-samkeit des Bebauungsplanes zulässigerweise errichtet wurde, hinter einer festgesetzten Baulinie zurückbleibt. Sofern an einem Hauptgebäude sowohl ein rückwärtiger als auch ein seitlicher Anbau erfolgt, sind alle Anbauten in ihrer Höhe und Gestaltung einheitlich auszu-führen.
- 2.1.6 Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Fassadenfarben neben Weißtönen nur sogenannte ge-deckte Farben, das heißt abgetönte und gedämpfte Farben mit einer reduzierten Intensität und Helligkeit, die durch das Mischen einer reinen Farbe mit Grau, Weiß oder einer komple-mentären Farbe entstehen, zulässig. Grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) sind unzulässig.

2.1.7 Die Festsetzungen 2.1.1 bis 2.1.5 gelten nicht für bereits bestehende Gebäude, die vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes zulässigerweise errichtet wurden.

2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig. Die maximale Größe der Werbeflächen von Werbetafeln beträgt jeweils 2,0 m². Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger sind unzulässig.

2.3 Gestaltung von Hangbefestigungen und Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

2.3.1 Zur Einfriedung von Grundstücken sind ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken zulässig. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind mit heimischen Laubsträuchern abzupflanzen. Die Errichtung von Gabionen (Steinkörbe) sowie die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet beträgt die zulässige Höhe von Einfriedungen maximal 1,20 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche. Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind bei Neuerrichtung auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

2.3.3 Die Festsetzungen 2.3.1 und 2.3.2 gelten nicht für die Errichtung von baulichen oder sonstigen Anlagen zum Lärm-, Sicht- oder Blendschutz entlang der rückwärtigen und unmittelbar straßenseitig gelegenen Grundstücksgrenzen zur Landesstraße L 3451, sofern diese eine Höhe von 2,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten und einen Abstand von mindestens 2,0 m zu dieser Grundstücksgrenze aufweisen und die zwischen der jeweiligen Anlage und der Grundstücksgrenze liegende Fläche geschlossen und dauerhaft mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern bepflanzt wird.

2.4 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

2.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

- 2.5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind mindestens 50 % der Fläche des Vorgartens, das heißt der Fläche im Bereich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes bzw. deren seitlicher Verlängerung zu den Nachbargrenzen, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten, gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen. Darüber hinaus sind auch die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, entsprechend anzulegen und zu pflegen.
- 2.5.2 Die Anlage von Kunstrasenflächen ist unzulässig.
- 2.5.3 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die mit einer Breite von maximal 0,5 m dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatz- und Abstellplatzsatzung

Auf die Satzung über Stellplätze, Garagen und Fahrrad-Abstellplätze im Stadtgebiet Wetzlar (Stellplatz- und Abstellplatzsatzung) der Stadt Wetzlar in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

3.2 Baugestaltungssatzung

- 3.2.1 Auf die Ortssatzung über die Gestaltung und Unterhaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Ortskern des Stadtteils Steindorf der Stadt Wetzlar vom 15.12.1989 (Baugestaltungssatzung) wird hingewiesen.
- 3.2.2 Die Satzung ist bei baulichen Maßnahmen, wie Anbau-, Umbau-, Neubau-, Wiederaufbau-, Modernisierungs-, Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, anzuwenden, sofern hiermit Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild verbunden sind. Die Regelungen der Satzung gelten für bauliche Anlagen, Bauwerke, Bauteile, Bauzubehör sowie Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten, desgleichen für an öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Grundstückseinfriedungen.

3.2.3 Nach § 3 der Baugestaltungssatzung ist für alle entsprechenden baulichen Maßnahmen eine Anzeige und Zustimmung des Bauordnungsamtes der Stadt Wetzlar erforderlich. Mit den zur Durchführung der baulichen Maßnahme erforderlichen Arbeiten darf erst nach Erteilung der Genehmigung begonnen werden.

3.2.4 Werden bauliche Anlagen, Bauwerke, Bauteile oder Bauzubehör unter Verletzung der Vorschriften der Satzung errichtet, verändert oder beseitigt, so ist nach § 16 der Baugestaltungssatzung die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder eine Anpassung an die Vorschriften dieser Satzung vorzunehmen. Kommt der für das Bauvorhaben Verantwortliche dieser Forderung nicht nach, kann der Magistrat der Stadt Wetzlar Zwangsmittel anordnen.

3.3 Baumschutzsatzung

Auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wetzlar (Baumschutzsatzung) in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

3.4 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

3.5 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 im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.6 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

3.6.1 Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

3.6.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

- 3.6.3 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.7 Grundwasser

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen und einer Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

3.8 Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz

- 3.8.1 Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

- 3.8.2 Im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS-AG) als Bestandteil der Altflächendatei des Landes Hessen ist unter der Nr. 532.023.080-001.048 (Hauptstraße 16) und der Nr. 532.023.080-001.011 (Hauptstraße 56) sowie der Nr. 532.023.080-001.012 (Hauptstraße 66) jeweils ein Altstandort registriert. Aufgrund der Vornutzung dieser Altstandorte ist davon auszugehen, dass auf den Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit bei den bisher nicht erkundeten Altstandorten um alllastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Sollte im Bereich der Altstandorte bei Baumaßnahmen in den Boden eingegriffen werden, sind zunächst die vorliegenden Informationen zu den Altstandorten zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind weitere Recherchen und umwelttechnische Untersuchungen durch einen sachverständigen Gutachter vorzunehmen. Die Ergebnisse sind dem Bauordnungsamt der Stadt Wetzlar vorzulegen. Die entsprechenden Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entsprechend als Altstandorte gekennzeichnet.

- 3.8.3 Im Zuge von Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen und auch bei bereits untersuchten und sanierten Altflächen punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Die Bewertung der Bodenverunreinigungen bzw. Bodenveränderungen beruht auf der jeweiligen Nutzung der Fläche. Bei sensiblen Nachnutzungen wie Wohnbebauung, Nutzgärten und Kinderspielflächen ist eine erneute Beurteilung der Schadstoffsituation erforderlich, wofür gegebenenfalls eine Nachuntersuchung notwendig werden kann. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich den zuständigen Behörden zur Prüfung anzuzeigen. Darüber hinaus treten im innerstädtischen Bereich häufig Auffüllungen mit Materialien auf, die Schadstoffe enthalten können. Aushubarbeiten sind daher im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen grundsätzlich sehr sorgfältig auszuführen. Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen.
- 3.8.4 Mögliche Schadstoffbelastungen im Untergrund sind außerdem auch bei der Anlage von versickerungsfähigen Oberflächen und bei der Herstellung von Pflanzflächen zu berücksichtigen. Insbesondere zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bzw. von Böden mit hoher Funktionalität sowie zum Schutz noch vorhandener, bisher kaum anthropogen veränderter Böden wird im Rahmen von Baumaßnahmen empfohlen, eine bodenkundliche Baubegleitung hinzuzuziehen. Die rechtlichen Vorgaben und fachlichen Anforderungen an den Bodenschutz sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.

3.9 Zulässigkeit von baulichen Anlagen an Landesstraßen

- 3.9.1 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG
- 1) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
 - 2) bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
- nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3.9.2 Im Übrigen bedürfen gemäß § 23 Abs. 2 HStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

- 1) bauliche Anlagen längs der Landesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
- 2) bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3.10 Artenschutzrechtliche Vorgaben

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.11 Gesetzlich geschützte Biotope und natürliche Lebensraumtypen

- 3.11.1 Die bestehenden Baumreihen entlang der Hauptstraße stellen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, verboten.
- 3.11.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene Streuobstbestände können gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 2 HeNatG gesetzlich geschützte Biotope darstellen. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung solcher Biotope führen können, verboten.
- 3.11.3 Die auf den Flurstücken 142 und 143 (Gemarkung Steindorf, Flur 2) bestehenden Grünlandflächen stellen einen sogenannten natürlichen Lebensraumtyp von gemeinschaftlichem Interesse und somit einen natürlichen Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 1 BNatSchG dar. Nach § 19 Abs. 1 BNatSchG gilt als Schädigung von natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume hat. Gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 3 HeNatG gilt diese magere Flachland-Mähwiese (Lebensraumtyp 6510) als gesetzlich geschütztes Biotop. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, verboten.

3.12 Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Gesunder Baumbestand ist zu erhalten, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

3.13 Hinweise zur Eingriffsminimierung

- 3.13.1 Für die Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze

Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

3.13.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

3.14 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus florida – Blumenhartriegel	Malus div. spec. – Zierapfel
Cornus mas – Kornelkirsche	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Deutzia div. spec. – Deutzie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia
Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt	

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.