



Stadt Wetter (Hessen)
Stadtteil Amönau

1. Änderung des Bebauungsplans „Busbetriebshof“

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

Teil A: Begründung gem. § 2a BauGB

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB,

- Vereinfachtes Verfahren -

März 2025

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

HINWEIS:

Im Rahmen dieser 1. Änderung wird lediglich der 1. Satz der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 gelöscht.

Alle übrigen textlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Gelöschte Festsetzung:

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Dachgestaltung

~~Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach müssen die Obergeschosse gegenüber allen Außenwänden des Erdgeschosses um mind. eine Wandstärke baulich zurückversetzt werden.~~

Anlage: weiterhin geltende textliche Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (die gelöschte Festsetzung in Ziff. 2.1 ist durchgestrichen)

1.1 Zulässige Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

1.1.1 Der als „Busbetriebshof“ festgesetzte Bereich (Teilbereiche 1 + 2) dient als Betriebsgelände für ein Busunternehmen inkl. der dafür erforderlichen Nebenanlagen. Hierzu zählen insbesondere:

- Büro- und Verwaltungsräume,
- eine Betriebstankstelle (die auch als öffentliche Karten-Tankstelle genutzt werden kann),
- Mitarbeiter- und Kundenstellplätze,
- Werkstatt- und Servicegebäude (z.B. Waschhalle/-anlage),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.2.1 Im „Mischgebiet“ (MI) sind nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops)
4. Vergnügungsstätten

1.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.3.1 In der mit „Busbetriebshof 1“ bezeichneten Fläche ist eine Gebäudehöhe von max. 10,5 m, innerhalb der mit „Busbetriebshof 2“ bezeichneten Fläche eine Gebäudehöhe von max. 8 m zulässig.

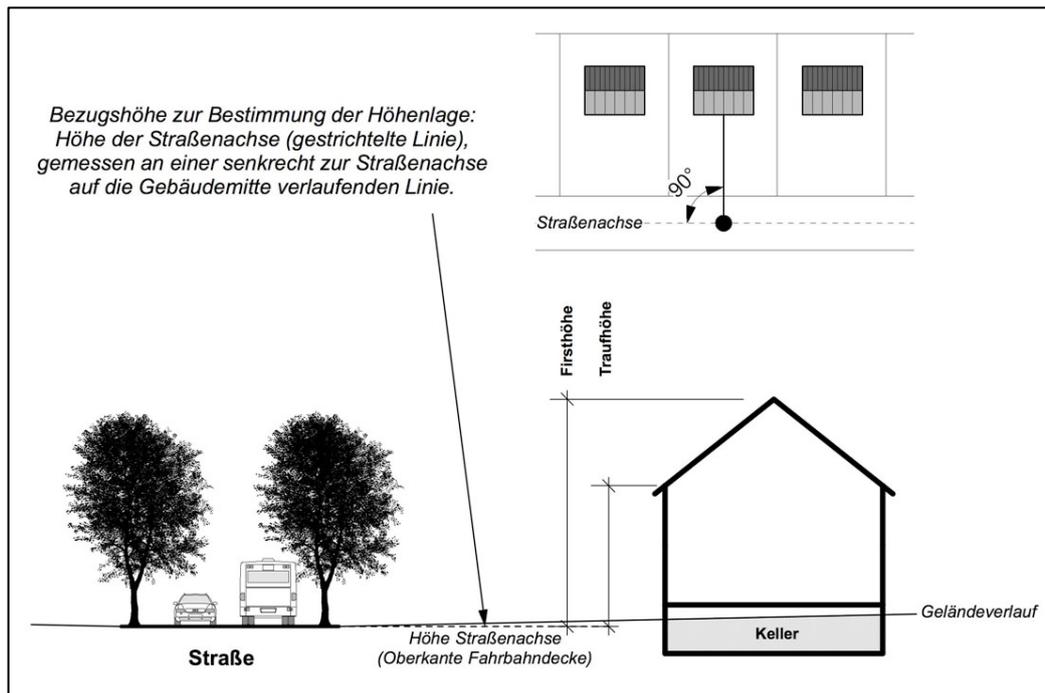
Bezugspunkte zur Bestimmung der Gebäudehöhe sind die Oberkante (OK) des Gebäudes, in senkrechter Projektion zur Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Gebäudebestandes im Westen des Teilbereichs „Busbetriebshof 1“.

1.3.2 Im Mischgebiet (MI) wird als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen die Fahrbahnoberkante der angrenzend verlaufenden Straße „Am Spielplatz“ festgesetzt, gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagrechten Linie.

Die Traufhöhe (TH) darf max. 6,5 m betragen, in senkrechter Projektion vom unteren Bezugspunkt zur Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) darf max. 10,5 m betragen, in senkrechter Projektion vom unteren Bezugspunkt zur Oberkante der Hauptfirstlinie.

Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die Traufhöhe der Oberkante des Erdgeschosses (1. Vollgeschoss) und die Firsthöhe der Oberkante Attika des Obergeschosses.



1.4 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.4.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind als extensive Wiesen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

1.6 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.6.1 In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

1.7 Lärmschutzeinrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.7.1 Entlang der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Linie ist eine durchgängig mind. 2 m hohe Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand, Lärmschutzwahl) herzustellen.

Die festgesetzte Mindesthöhe bezieht sich auf die Fahrbahnoberkante der angrenzend verlaufenden Straße „Am Spielplatz“ als untere Bezugshöhe.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- 1.8.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit überwiegend heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.8.2 Bestehende standortgerechte Laubgehölze sowie die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen.
- 1.8.3 Im Mischgebiet (MI) sind die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünflächen anzulegen. Pro 150 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.
- 1.8.4 Je angefangene fünf private Stellplätze ist auf den Grundstücksflächen ein Laubbaum zu pflanzen.
- 1.8.5 Im Mischgebiet (MI) sind Hof- und Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
- 1.8.6 Im Mischgebiet (MI) ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 l/qm überdachter Grundfläche) als Brauchwasser aufzufangen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist gem. § 37 Abs. 4 HWG zu verwerten bzw. zu versickern sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Wasser ist verzögert dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.
Ausgenommen hiervon sind Dächer mit mind. extensiver Dachbegrünung.

Ausgleichsmaßnahmen

- 1.8.7 Anlegen einer Randeingrünung
Die gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in wechselnden Pflanzabständen sowie Krautsäumen intensiv einzugrünen und dauerhaft zu erhalten.
(Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m)

1.9 Aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

- 1.9.1 Die Realisierung der flächenhaften Betriebserweiterung auf den als „Busbetriebshof“ festgesetzten Teilen der Flurstücke 30, 31, 32 und 33 ist erst dann zulässig, wenn die festgesetzte Lärmschutzeinrichtung (Wall oder Wand) hergestellt ist.

Bei einer abschnittswisen Umsetzung der Erweiterung des Busbetriebsgeländes kann die jeweils erforderliche Länge der Lärmschutzeinrichtung durch einen Fachgutachter ermittelt werden.

1.10 Durchführungsverpflichtung (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

1.10.1 Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung des Vorhabens gem. Durchführungsvertrag.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Dachgestaltung

~~Bei zweigeschossigen Gebäuden mit Flachdach müssen die Obergeschosse gegenüber allen Außenwänden des Erdgeschosses um mind. eine Wandstärke baulich zurückversetzt werden.~~

Die Gestaltung der Dächer unmittelbar aneinander angrenzender Doppelhaushälften ist hinsichtlich Neigung, Farbgebung und Höhe aufeinander abzustimmen.

2.2 Dachaufbauten

Auf geneigten Dächern dürfen Dachaufbauten und -einschnitte, wie z. B. Gauben, in der Summe ihrer Breite 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.

2.3 Gestaltung der Gebäude

Verkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig.

Unmittelbar aneinander angrenzende Doppelhaushälften sind in Bezug auf Farbgebung, Formensprache und Materialwahl aufeinander abzustimmen.

2.4 Einfriedungen und Stützmauern

Im „Mischgebiet“ (MI) sind Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune zulässig.

Im gesamten Baugebiet sind Stützmauern entlang der Grenzen zu benachbarten Baugrundstücken auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

2.5 Gestaltung der Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter

Im „Mischgebiet“ (MI) sind Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m optisch abzuschirmen.

2.6 Werbeanlagen

Im Mischgebiet sind Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden. Sie dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken und dürfen eine Gesamtgröße von 2 qm je Grundstück nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

3.1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

3.3 Bodenschutz

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

3.4 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) ausgestattet werden.

3.5 Minderung der Lichtverschmutzung

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

3.6 Schutz von Versorgungsleitungen

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen ist das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

3.7 Flurbereinigungsverfahren Wetter B 252

Das Amt für Bodenmanagement Marburg hat in seiner Stellungnahme vom 02.05.2017 (Geschäftszeichen: 02-06-03-02-B-0321-010) keine Bedenken zur Bauleitplanung geäußert, jedoch auf folgendes hingewiesen:

Das Plangebiet liegt im Flurbereinigungsverfahren Wetter B 252 (Az. UF 2139). Dazu wurde eine Veränderungssperre nach § 34 FlurbG erlassen, wonach wesentliche Änderungen an Grundstücken der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde bedürfen. Es wird darum gebeten, das weitere Vorgehen eng mit dem Verfahrensleiter Hr. Riedel (Tel.: 06421 - 3873-3240) und der zuständigen Sachbearbeiterin Fr. Weißhampel (Tel.: 06421 - 3873-3227) abzustimmen.

3.8 Telekommunikation

Sollten bauliche Veränderungen an den bestehenden Telekommunikationslinien erforderlich werden (z.B. Abbau des Hausanschlusses wegen Abriss oder Neuversorgung), so wird darum gebeten, dies 3 Monate vor Baubeginn unter der kostenfreien Telefonnummer 0800 330 1903 oder über die Internetseite: www.telekom.de/umzug/bauherrenberatung anzuzeigen.

3.9 Baumpflanzungen entlang der L 3091

Bei den geplanten Baumanpflanzungen entlang der Landesstraße L 3091 ist zur Straße ein Abstand von mind. 7,5 m einzuhalten, damit gem. der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ keine Schutzeinrichtungen erforderlich werden.

4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

4.1 Großkronige Bäume

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche

4.2 Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeerbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

4.3 Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- Echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball
(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - <i>Rosa rugosa</i>)	

4.4 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprifolia</i>	- Geißschlinge
(Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen)	