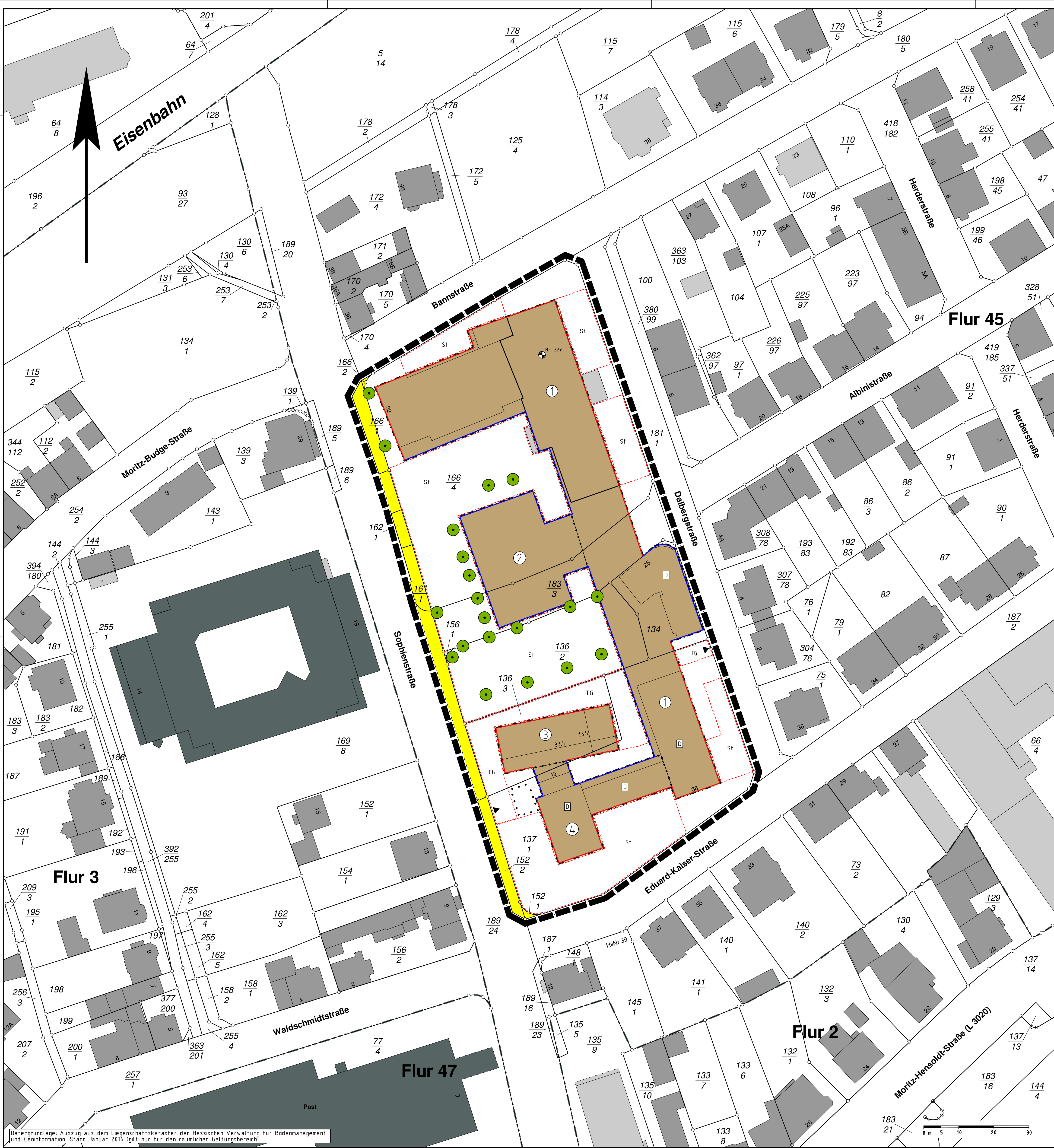




Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
Planzeichenerordnung 1990 (PlanZVO) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellungen	
---	Flurgrenze
---	Flurnummer
---	Flurstücksnummer
---	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
Planzeichen	
---	Art der baulichen Nutzung
---	Kerngebiet
---	Maß der baulichen Nutzung
---	Grundflächenzahl
---	Geschossflächenzahl
---	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
---	Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: Oberster Attikaabschluss
---	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
---	geschlossene Bauweise
---	Baulinie
---	Baugrenze
---	überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet
---	nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet
Verkehrsflächen	
---	Straßenverkehrsfläche
---	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
---	Ein- und Ausfahrtbereiche Tiefgarage
---	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
---	Erhalt von Laubbäumen
---	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	Sonstige Planzeichen
---	Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
---	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
---	Stellplätze mit ihren Zufahrten
---	Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrten
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nachrichtliche Übernahme	
---	Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegt
---	Verdachtspunkt auf das Vorhandensein von Kampfmitteln

Nutzungsschablone

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK _{KH18a}
①	MK	0,6	2,0	XI	g	-
②	MK	-	-	II	g	-
③	MK	0,6	2,2	VI	-	19,0 m
④	MK	0,6	2,0	IV	g	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die enger Festsatzung.

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 228, Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße, Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 neu für das Gebiet zwischen Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße von 1970 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

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

Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen sind unzulässig.

Vergnügungsgeländen, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen bzw. entsprechenden Unterhaltungsgeräten oder die Erzielung von Gewinn durch Wetten ist, sind unzulässig.

Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Waren-sorimentes und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

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

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Wege und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch befestigte Flächen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterteilt wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden.

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

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Attikaabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenhäuser oder Lüftungsanlagen.

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

Oberirdische Stellplätze sind bei Neuerrichtung in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

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

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei einer Neupflanzung von Bäumen ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 5 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10°. Die Verwendung von spiegelförmigen oder stark reflektierenden Materialien zur Dachendeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Technische Aufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, notwendige Beleuchtungsflächen und nutzbare Dachterrassen sind hiervon ausgenommen.

Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Größe und Form aufeinander abzustimmen. Fremdwerbung ist unzulässig.

Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen allgemeine Einsicht abzuschirmen.

Tiefe der Abstandsflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 6c HBO)

Die Mindesttiefe der Abstandsflächen beträgt im Kerngebiet Nr. 3 in Richtung der Nachbar-grenzen sowie im Bereich des Kerngebietes Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 4 zwischen den Gebäuden abweichend von § 6 Abs. 5 Satz 1 HBO ein Maß von 0,2 H.

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

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

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).

Baumschutzsatzung

Auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wetzlar (Baumschutzsatzung) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Abfall- und Gebührensatzung

Bei der Bemessung des Abfallgefäßraumes sowie der Festlegung der Standplätze für die Abfallgefäße sind die Bestimmungen der §§ 12 bis 16 der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Wetzlar (Abfall- und Gebührensatzung) vom 20.05.2003 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

Denkmalschutz

Für jede bauliche Maßnahme in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder 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 (§ 20 HDSchG).

Vorhandensein von Kampfmitteln

Seltens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 28.06.2016 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsfeldbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingetragene Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingetragene Maßnahmen stattfinden.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass mit einer Luftbilddetailauswertung ein Verdachts-punkt ermittelt wurde, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenabwurf-gang hinweist. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingetragenen Bau-arbeiten erforderlich. Sofern das Gelände wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen nicht sonderfähig sein sollte, ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbearbeitungen erforderlich. Eine Überprüfung des Ver-dachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baulandes bzw. Grundstücks befindet und vor bodeneingetragenen Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 m um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Altlasten und Bodenbelastungen

Altlastungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Wetzlar nicht bekannt. Jedoch treten im innerstädtischen Bereich häufig Auffüllungen mit Materialien auf, die Schadstoffbelastungen enthalten können. Ausgrabungen sind daher im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen besonders sorgfältig auszufüh-ren. Belastetes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzutei-len. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Grundwasser

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

Artenschutzrechtliche Hinweise

Bei Bau- und Sanierungsarbeiten sowie Gehölzentfernungen ist eine Prüfung der arten- und biotopschutzrechtlichen Belange gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Bei konkreten Maßnahmen und Vorhaben wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar empfohlen.

Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von unterirdischen Versorgungsleitungen von den jeweiligen Versorgungsträgern Bestandsunterlagen anzufordern und die entsprechenden Anforderungen und einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.

Artensauwahl

Artensliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H. 3 x v.v., 14-16 bzw. Hel. 2 x v.v., 150-200	Artensliste 2 (Erbäuhliche Sträucher): Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150	Artensliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str. v. 100-150
Acer campestre Acer platanoides Acer pseudoplatanus Alnus glutinosa Betula pendula Carpinus betulus Fagus sylvatica Fraxinus excelsior Juglans regia Malus div. spec. Populus nigra Populus tremula	- Feldahorn - Spitzahorn - Bergahorn - Schwarz-Eiche - Weiß-Birke - Harleku - Rot-Buche - Gew. Esche - Walnuss - (Zier-)Apfel - Schwarz-Pappel - Zitter-Pappel	Prunus avium Tilia cordata Tilia platyphyllos Salix purpurea Sorbus aria Sorbus intermedia Sorbus aucuparia Prunus padus Prunus div. spec. Quercus robur Quercus petraea
Amelanchier ovalis Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus monogyna Crataegus latifolia Eucymia europaea	- Gemeine Felsenbirne - Gew. Berberis - Kornekirsche - Roter Hartriegel - Hasel - Eingriff. Weibdom - Zweigf. Weibdom - Gew. Pfaffenholz	Lonicera xylosteum Malus sylvestris Ribes div. spec. Pyrus pyrausta Rosa canina Sambucus nigra Salix caprea Viburnum lantana
Cornus mas Buxus sempervirens Deutzia hybrida Hamamelis mollis Hydrangea macrophylla Ligustrum vulgare	- Kornekirsche - Buchsbaum - Deutzie - Zaubernuss - Hortensie - Liguster	Mespilus germanica Philadelphus cononar. Ribes sanguineum Spiraea bumalda Weigelia florida Rosa div. spec.

* Arten, die nicht im Bereich der Tiefgaragen verwendet werden dürfen

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

STADT WETZLAR

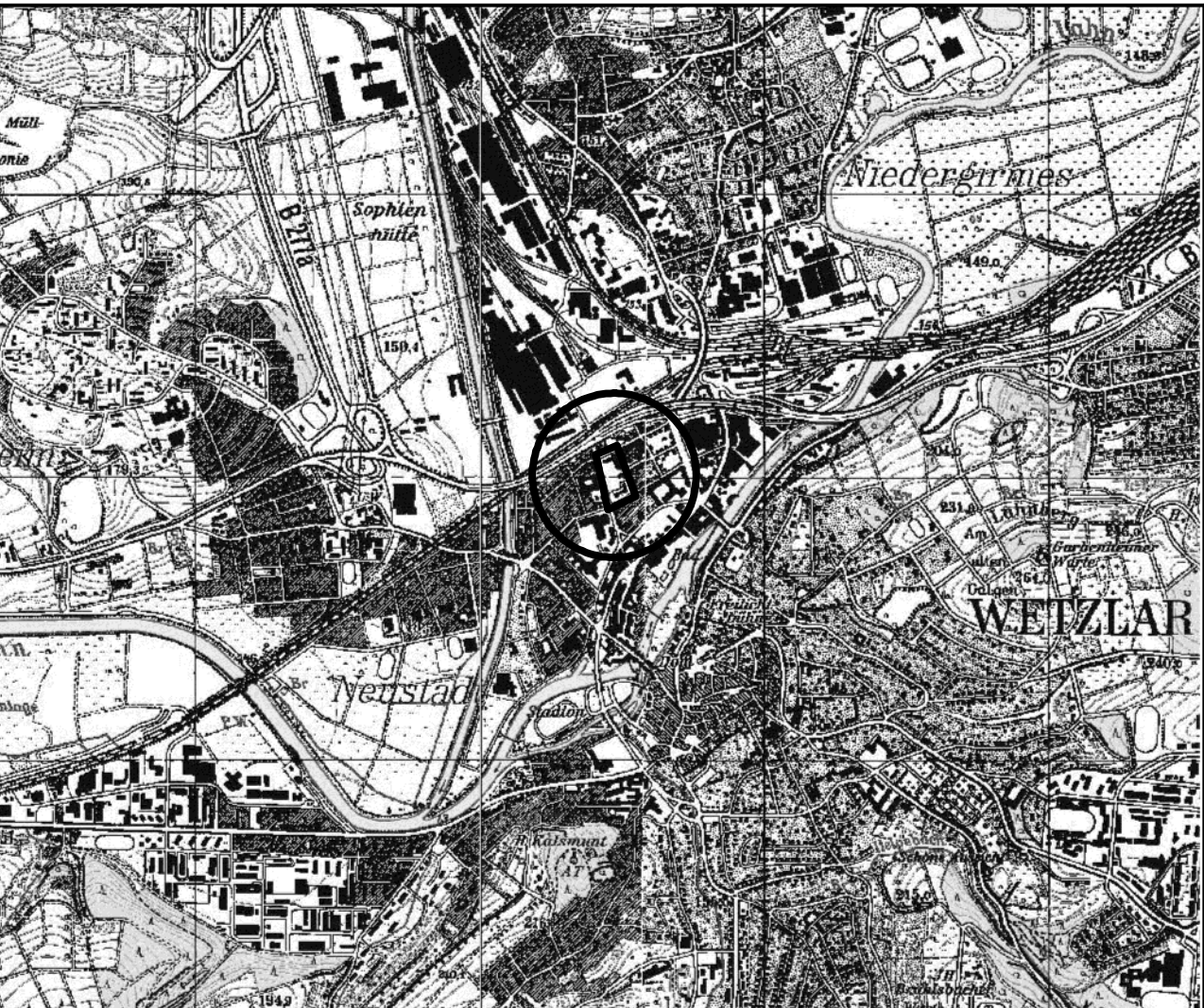


BEBAUUNGSPLAN NR. 228

‘Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße’

1. Änderung Gemarkung Wetzlar

M 1: 500



VERFAHRENSVERMERKE

Einleitungsbeschluss	Bekanntmachung
durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2016	des Einleitungs- und Entwurfsbeschlusses am 25.05.2016
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SEMLER BÜRGERMEISTER	SEMLER BÜRGERMEISTER
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG des Entwurfes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Hs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2016 bis einschließlich 06.07.2016	SATZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.05.2016
Bekanntgemacht am 25.05.2016	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	SEMLER BÜRGERMEISTER
SEMLER BÜRGERMEISTER	Wetzlar, den SEMLER BÜRGERMEISTER
AUSFERTIGUNGSVERMERK	
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.	
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	
SEMLER BÜRGERMEISTER	
RECHTSKRÄFTIG seit der Bekanntmachung am	BEARBEITET / GEZEICHNET: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG DER STADT WETZLAR
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	AMTSLEITERIN