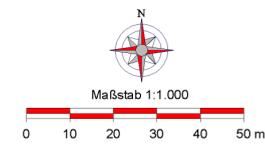


Nachrichtliche Darstellungen:

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 (2) WHG

Daten der Liegenschaftskarte

- Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäude
- Verkehrsfläche



1. Festsetzungen (BauGB, BauNVO, HBO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze, eine Überschreitung im Sinne § 17 (2) BauNVO ist zulässig
- GFZ Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
- Z Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Maximale Höhe der Firstlinie in Meter über NN

Erklärung der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Bauweise
GRZ	GFZ
Z	FH

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- überbaubar
- nicht überbaubar
- Baugrenze
- o, ao o = offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauGB, ao = abweichende offene Bauweise

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf
(§ 9 (1) 5 und § 9 (6) BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf - Schule

1.5 Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

1.6 Sonstige Planzeichen
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet:

2.1.1 Dachgestaltung:
Dachaufbauten und Dachgauben müssen von Giebeln, Kehlen oder den Nachbargrenzen mindestens 2,00 m Abstand halten. Sie dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge einnehmen. Ihre Ansichtfläche ist in vollem Umfang als Fensterfläche auszubilden. Sie muss mindestens 0,50 m hinter der Vorderkante der Gebäudefront zurücktreten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.1.2 Einfriedungen:
Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung darf gemessen von der Gehwegoberkante maximal 1,20 m betragen. Geschlossene Wände sind als straßenseitige Einfriedung nicht zulässig.

2.2 Für die Fläche für den Gemeinbedarf:

2.2.1 Zulässige Nutzungen:
Die Fläche dient der Unterbringung von Einrichtungen einer oder mehrer Schulen oder sonstiger Aus- und Weiterbildungsstätten. Zulässig sind alle Arten von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, welche diesem Zweck dienen. Weiterhin sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen zulässig.

2.2.2 Bauweise:
In abweichender offener Bauweise sind Gebäudelängen bis 90m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen zur offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauGB.

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Grundflächen:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2.4 Anzahl der Vollgeschosse: Die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses (zusätzliches Nicht-Vollgeschoss über dem letzten Vollgeschoss) ist nur bei einer ein- oder zweigeschossigen Bauweise zulässig.

2.2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:
Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, welche nach HBO auch in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von § 23 (5) BauNVO zulässig.

2.2.6 Grundstücksfreiflächen:
Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah als blütenreiche Grünanlagen anzulegen und zu pflegen (Empfehlung: regionale Blühhimchung (Hessisches Bergland) für den Stadt- und Siedlungsbereich, mehrjährig, Pflegemaßnahme erst ab September). Gehölzanzpflanzungen sind unter Verwendung von standortgerechten heimischen Arten durchzuführen.

2.3 Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung:
Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung - Bebauungsplan Nr. 215 "Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße" vom 10.08.1966 (Datum der Bekanntmachung) - werden aufgehoben.

3. Hinweise

- 3.1 Erdarbeiten:**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises zu melden.
- 3.2 Niederschlagswasser:**
Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.

4. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.

Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVER-SAMMLUNG	BEKANNTMACHUNG GEM. § 2 (1) BAUGB DES AUFSTELLUNGS-/ EINLEITUNGS-BESCHLUSSES UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM § 13/13a BAUGB IN DER ZEIT	SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVER-SAMMLUNG
VOM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
BIS EINSCHLIESSLICH DURCHFÜHRT	WETZLAR, DEN
DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
AUSFERTIGUNGSVERMERK	BEARBEITET / GEZEICHNET:
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.	MAGISTRAT DER STADT WETZLAR AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	AMTSLEITUNG
WETZLAR, DEN	
DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	
RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG	
AM	

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar (Kernstadt)
Bebauungsplan Nr. 215 "Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße" - 1.Änderung

Exemplar der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 (1) BauGB

Planfassung: August 2021	Datum: 18.08.2021
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft:
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 49410-349
Fax: 0641 49410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de