

## **1. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 / S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, Seite 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622)
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., erschienen im Beuth Verlag.

## **2. Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **2.1.1 Nutzungsbeschränkungen in den Kerngebieten (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)**

- Tankstellen sind unzulässig.
- Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter und auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments ausgerichtet sind, sind unzulässig.
- Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.
- Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses sind allgemein zulässig.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **2.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)**

Die festgesetzten Baugrenzen im Bereich der neuen Zuwegung zur Lahn im Norden des Plangebietes und die Baulinie entlang der Bahnhofstraße dürfen in Form von Erkern oberhalb des ersten Vollgeschosses bis zu einer Tiefe von max. 1 m überschritten werden. Eine Mindestdurchgangshöhe von 3,5 m der darunterliegenden Verkehrsflächen ist einzuhalten.

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

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist das Straßenniveau der Bahnhofstraße. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Attikaabschluss. Die maximale Höhe wird auf 25,50 m festgesetzt. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen.

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

Fußwege in Grünflächen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten und Garagenzufahrten sind entweder mit versickerungsfähigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster) oder vollversiegelt zu befestigen, wenn das auf ihnen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser den angrenzenden Freiflächen zur Versickerung zugeführt wird.

## 2.3 Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 2.3.1 Die nicht bebauten und nicht versiegelten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Gehölzen gemäß den Auswahllisten zu bepflanzen.

Auswahlliste 1 (Bäume):

Esche	- Fraxinus excelsior
Stieleiche	- Quercus robur
Winterlinde	- Tilia cordata
Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Kugelahorn	- Acer globosum
Hainbuche	- Carpinus betulus
Vogelkirsche	- Prunus avium
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Rotdorn	- Crataegus laevigata
Mehlbeere	- Sorbus aria
Baumhasel	- Corylus colurna

Auswahlliste 2 (Sträucher):

Weißdorn	- Crataegus spec.
Blutbuche	- Fagus silvatica purpurea
Liguster	- Ligustrum vulgare
Hainbuche	- Carpinus betulus
Feldahorn	- Acer campestre
Hartriegel	- Cornus sanguinea

## 2.4 Immissionsschutz

Für die von den, das Plangebiet umgebenden Hauptverkehrsstraßen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen von bis zu 75 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts sind passive Schallschutzmassnahmen erforderlich. Gemäß den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ müssen in diesen Bereichen die Außenwände von Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß [R<sub>w,res</sub>] von mindestens 45 dB(A) und in Büros von mindestens 40 dB(A) besitzen. Bei dem maßgeblichen Außenlärmpegel von bis zu 75 dB(A) sind gemäß DIN 4109 Fenster der Schallschutzklasse V erforderlich.

## **Teil B**

### **3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **3.1 Dachgestaltung**

- 3.1.1 Im Kerngebiet sind nur flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zulässig.
- 3.1.2 Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
- 3.1.3 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Technische Aufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, notwendige Beleuchtungsflächen und nutzbare Dachterrassen sind hiervon ausgenommen.

#### **3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter**

- 3.2.1 Abfall- und Wertstoffbehältnisse außerhalb von Gebäuden sind baulich einzufassen oder mit einer Abpflanzung zu versehen. Sie sind gegen Einsicht und Geruchsemissionen abzuschirmen.  
Bei der Bemessung des Abfallgefäßraumes sowie der Festlegung der Standplätze für die Abfallgefäße sind die Bestimmungen des §§ 12 – 16 der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Wetzlar – Abfall- und Gebührensatzung / AGS – vom 20. Mai 2003 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.

## **Teil C**

### **4. Kennzeichnungen und Hinweise (§ 9 Abs. 4 bis 6a BauGB)**

#### **4.1 Stellplatzsatzung**

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

#### **4.2 Abwasserbeseitigung**

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

#### **4.3 Verwertung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung der Niederschlagsabflüsse mit signifikanter Verschmutzung ist unzulässig. Lediglich unverschmutztes Niederschlagswasser unkritischer Herkunftsbereiche kann im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG auf dem Grundstück breitflächig versickert oder in die Lahn abgeleitet werden.

Bei einer geplanten Versickerung von Niederschlagswasser ist das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 in der aktuellen Fassung zu beachten und die Versickerungsanlagen danach zu bemessen. Das Einleiten von Niederschlagsabflüssen direkt in das Grundwasser ist aus Gründen des Grundwasserschutzes auch bei unbedenklichen Abflüssen nicht zulässig. Bei der Planung und Errichtung von Versickerungsanlagen ist ein Abstand zwischen Versickerungsanlage und höchstgelegendem Grundwasserspiegel von mindestens 1,5 m in der ungesättigten Bodenzone einzuhalten. Die Einhaltung des Abstandes ist durch eine geeignete Baugrunduntersuchung nachzuweisen.

#### **4.4 Grundwasser**

Sollte während Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen werden, dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

#### **4.5 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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).

#### **4.6 Kampfmittel**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine Boden eingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch eine Fachfirma systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Es wird auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Kampfmittelräumdienst– verwiesen, die bei der Stadtverwaltung Wetzlar, Amt für Stadtentwicklung eingesehen werden kann.

#### **4.7 Altablagerung und Altstandorte**

Innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung befinden sich keine bekannten Altstandorte. Im gesamten Plangebiet ist jedoch mit Auffüllungen zu rechnen, die im Rahmen einer eventuellen baulichen Maßnahme ordnungsgemäß oder schadlos zu entsorgen bzw. bodenschutzrechtlich zu behandeln sind.

Darüber hinaus sind ggf. weitere Recherchen und/oder umwelttechnische Untersuchungen durch einen sachverständigen Gutachter vorzunehmen. Die Ergebnisse sind mit den Bauunterlagen der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

#### **4.8 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.

#### **4.9 Artenschutz**

Bei baulichen Änderungen sowie Gehölentfernungen ist eine Prüfung der arten- und biotopschutzrechtlichen Belang gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich. Dies gilt insbesondere für die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Umweltplanung IBU vom 09.03.2011 gekennzeichneten Teile des Plangebietes. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar zum Vorgehen wird darüber hinaus empfohlen.

#### **4.10 Zufahrten**

Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge sind sicherzustellen für Gebäude, in denen sich Aufenthaltsräume mit OK Fußboden über 7,0 m Geländeoberkante befinden.

#### **4.11 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.