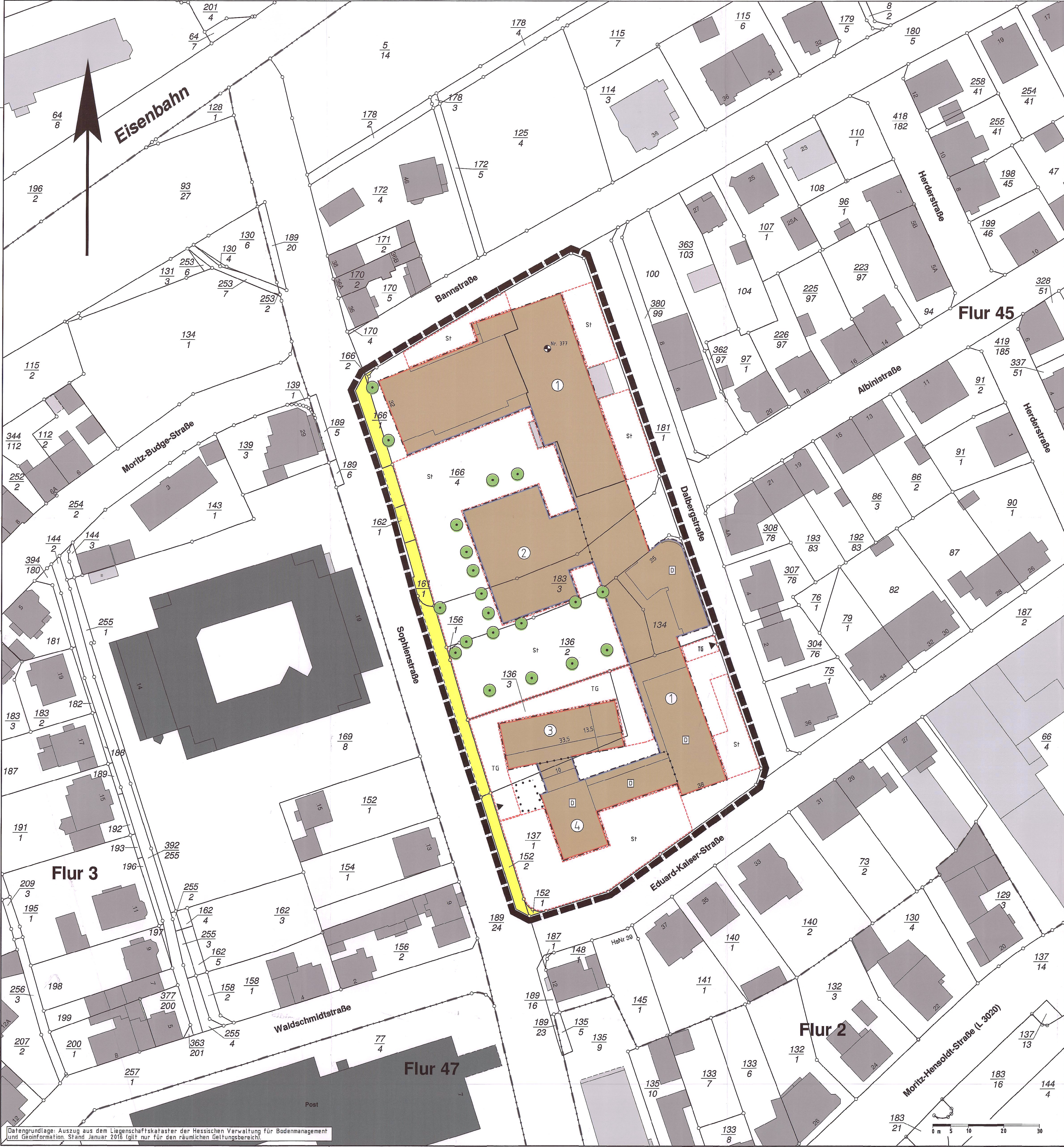




Rechtsgrundlagen

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),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) 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

Katastralmäßige Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücknummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung
- 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 Ausfahrtsbereiche 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

Nutzungsschablonen

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK _{AttkB}
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 engere Festsetzung

Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ - 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes wie z.B. Aufteilung, Veräußerung, Verpachtung, Verpfändung, Verrentung, Verpfändung und Verrentung der Flächen, die der Bebauungsplanung unterliegen, nicht sonderlich sein sollte, ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baulandes bzw. Grundstücks befindet und vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 m um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

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. 4 BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen sind unzulässig.

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

Alle Arten von Einfahrten und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Waren-sortiments 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 unterbaut 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 Erdgeschosses-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Attikaabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppentürme 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 3 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 Dachbedeckung 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 Nachbargrenzen 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 ist 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.

Ferrari wird darauf hingewiesen, dass mit einer Luftbildsatellitaufwertung ein Verdachtspunkt ermittelt wurde, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenbündel hinweist. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich. Sofern das Gelände wegen oberflächennaher magnetischer Störungen wie z.B. Aufteilung, Veräußerung, Verpachtung, Verpfändung, Verrentung, Verpfändung und Verrentung der Flächen, die der Bebauungsplanung unterliegen, nicht sonderlich sein sollte, ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich. Eine Überprüfung des Verdachtspunktes ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baulandes bzw. Grundstücks befindet und vor bodeneingreifenden Baumaßnahmen ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 m um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.

Altlasten und Bodenbelastungen

Altanlagen, 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. Aushubarbeiten sind daher im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen besonders sorgfältig auszuführen. Belastetes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergibt sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend den zuständigen Behörden mitzuteilen. 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 Baugrunderstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreiswasser- und Bodenschutz des Lahn-Dill-Kreises, Unter 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.

Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. St. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hel. 2 x v., 150-200	Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. St. v., 100-150	Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. St. 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 Prunus avium Prunus cerasus Tilia cordata Tilia platyphyllos Salix purpurea Sorbus aria Sorbus intermedia Sorbus aucuparia Prunus padus Prunus div. spec. Quercus robur Quercus petraea	Gemena Felsenbirne Gaw. Barbaros Kornelkirsche Rosa div. spec. Rosa rugosa Hagebutte Eingriff. Weibdorn Zweigelf. Weibdorn Gaw. Pfaffenholz Lonicera xylosteum Malus sylvestris Ribes div. spec. Pyra pyrastris Rosa canina Sambucus nigra Salix caprea Viburnum lantana Weißer Schneeball	Kornelkirsche Mespilus germanica Falscher Jasmin Blau-Johannisbeere Flieder Sommerplonie Rosa div. spec. Rosen

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

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

STADT WETZLAR

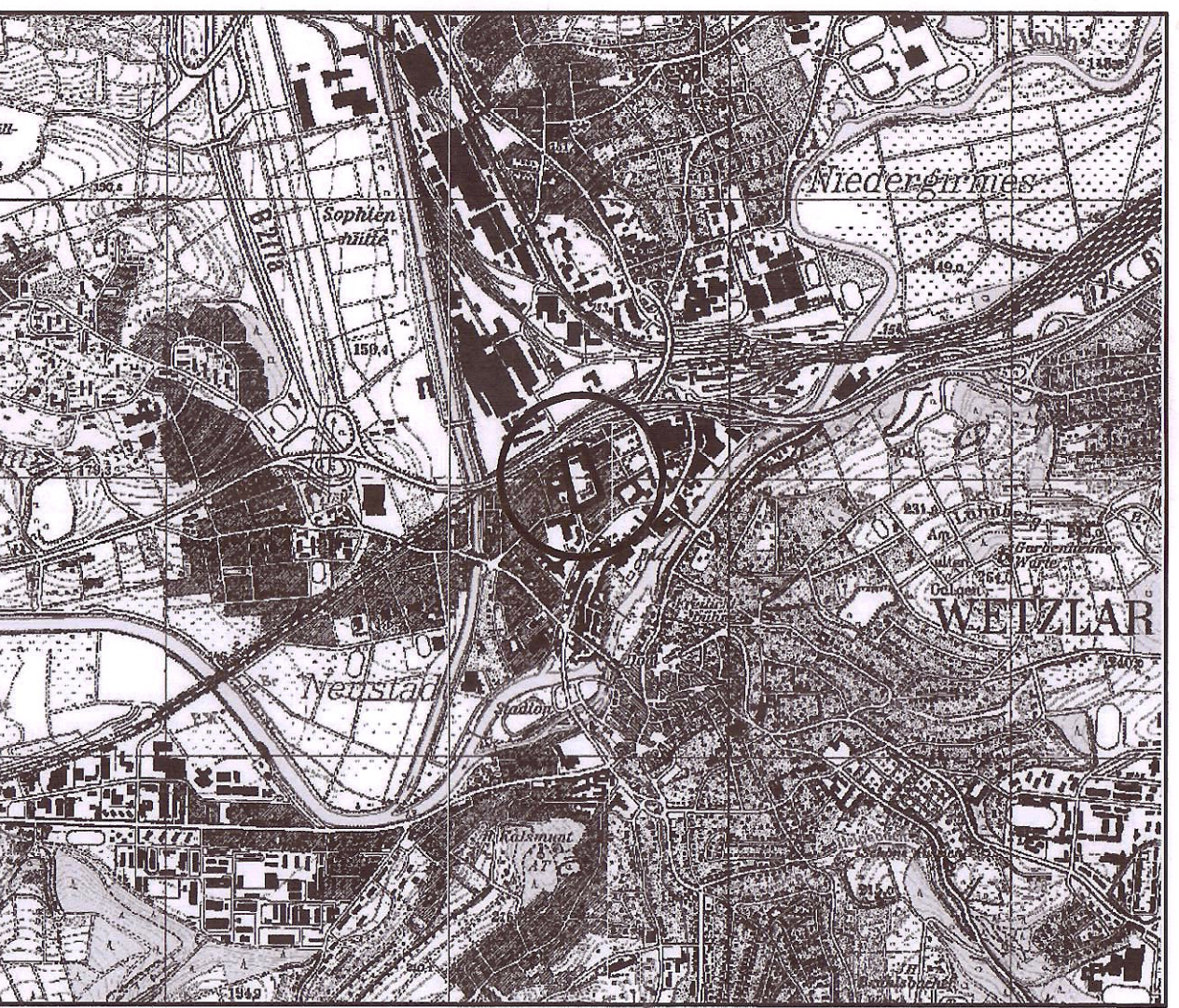


BEBAUUNGSPLAN NR. 228

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

1. Änderung Gemarkung Wetzlar

M 1: 500



VERFAHRENSVERMERKE

Einleitungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2016

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

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

Bekanntgemacht am 25.05.2016

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

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 Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

SEMLER BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG seit der Bekanntmachung am 07. Okt. 2016

BEARBEITET / GEZEICHNET: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG DER STADT WETZLAR

AMTSLEITERIN