Stadt Wetzlar, Kernstadt

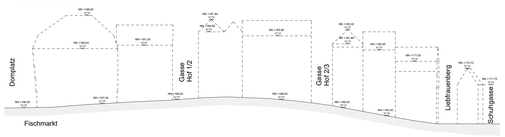
Bebauungsplan Nr. 410 "Dom-Höfe"

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

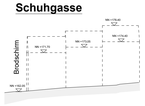
Plankarte 1: Trauf- und Firsthöhen auf den Baulinien zu den angrenzenden Straßen und Gassen

Maßstab 1 : 500

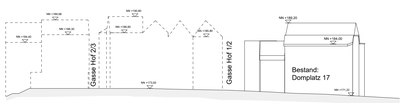
Brodschirm



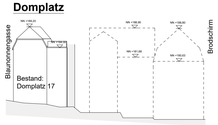
Schuhgasse



Blaunonnengasse

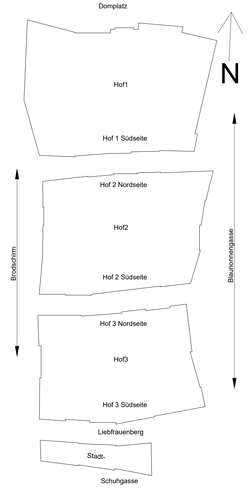


Domplatz

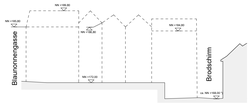


Hof 1 Südseite

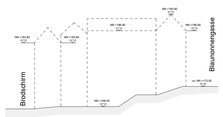
Übersicht



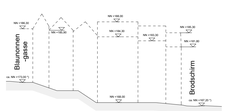
Hof 2 Nordseite



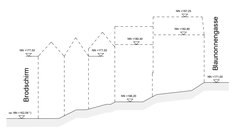
Hof 2 Südseite



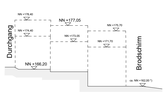
Hof 3 Nordseite



Hof 3 Südseite



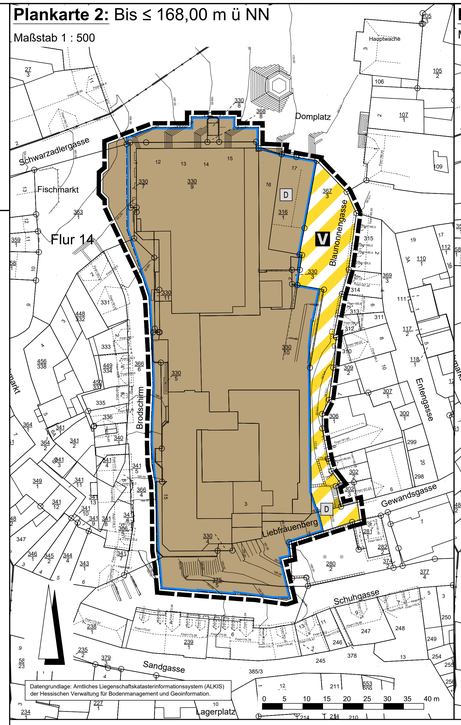
Stadthäuser Nordseite



*) an bestehendes Straßenniveau anzupassen

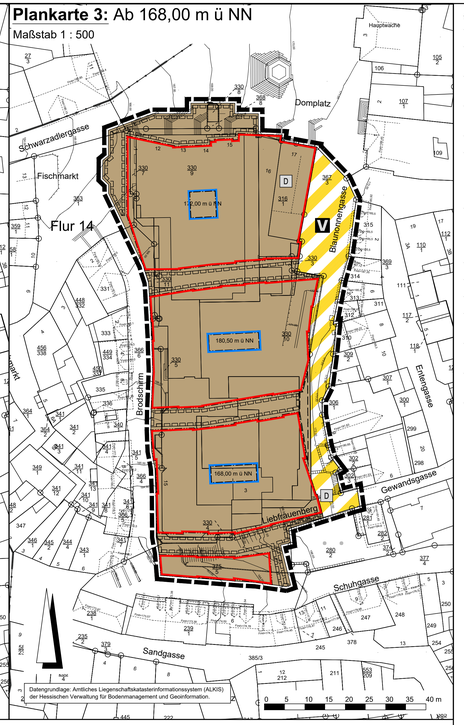
Plankarte 2: Bis ≤ 168,00 m ü NN

Maßstab 1 : 500



Plankarte 3: Ab 168,00 m ü NN

Maßstab 1 : 500



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 14 — Flurnummer
- 330/1 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Nutzungsschablone

Plankarte	Baugebiet	GRZ	TH	FH
2	MU	1,0	Gem. Plankarte 1	
3				

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- MU — Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NN, hier:
- TH — Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut)
- FH — Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze (zu den Höhenangaben in Plankarte 3 vgl. 1.4.6.)
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Urbanes Gebiet.

1.1.1 Gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB: Es sind nur die Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Spielhallen und Spielcasinos, Wettbüros, Sex-Animierbetriebe, Sex-Shops und Diskotheken sind unzulässig.

1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO: Die zulässigen Firsthöhen gem. Plankarte 1 dürfen durch haustechnische Anlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern diese von den umgebenden Straßen aus nicht sichtbar sind. Maßgeblich ist jeweils die Blickachse im Abstand von 5,5 m zum aufsteigenden Mauerwerk, gemessen lotrecht vor dem Dachaufbau, 1,5 m über Gelände.

1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO: Bei traufständig auf einer Baulinie stehenden Gebäuden kann von der max. zulässigen Traufhöhe gem. Plankarte 1 abgewichen werden für Zwerchhäuser, Seitengiebel und Gauben, sofern diese einzeln oder in der Summe max. 50% der jeweiligen Traufläänge nicht überschreiten und die max. zulässige Firsthöhe eingehalten wird.

1.3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauGB:

1.3.1 Bis zu einer Höhe von 168 m über NN sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

1.4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauGB:

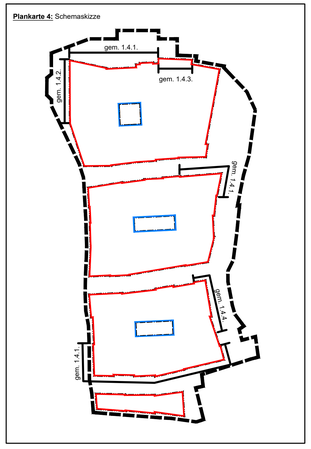
1.4.1. An den in Plankarte 4 mit 1.4.1. markierten Abschnitten darf die Baulinie durch auskragende Obergeschosse um bis zu 1,0 m überschritten werden.

1.4.2. An dem in Plankarte 4 mit 1.4.2. markierten Abschnitt darf die Baulinie durch auskragende Obergeschosse um bis zu 1,0 m und durch Balkone um bis zu 2,5 m überschritten werden.

1.4.3. An dem in Plankarte 4 mit 1.4.3. markierten Abschnitt darf die Baulinie bis zu 1,0 m unter- und bis 1,0 m durch auskragende Obergeschosse überschritten werden.

1.4.4. An dem in Plankarte 4 mit 1.4.4 markierten Abschnitt darf die Baulinie auf der Breite der Aufzüge unterschritten werden.

Plankarte 4: Schemaskizze



1.4.5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO: Von der Blaunonnengasse und den beiden nördlichen durch Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit dokumentierten Gassen ist jeweils ein max. 5,5m breiter Zugang zu den Innenhöfen zulässig. Für die Durchgänge kann die Baulinie unterbrochen werden.

1.4.6. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO: Die Baugrenzen in Plankarte 3 gelten erst ab den in der Plankarte eingetragenen Höhen.

1.4.7. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO: Stellplätze und Garagen sind nur für Bewohner, Betriebsinhaber und Beschäftigte des Urbanen Gebietes und dies auch nur in Geschossen, deren Deckenoberkanten unter 168 m über NN liegen, zulässig.

Hinweis: Die Erschließung erfolgt von der Blaunonnengasse aus über Aufzüge.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Nr. 3 HBO:

2.1.1 Einfriedungen sind unzulässig.

2.1.2 Standflächen für Wertstoff- und Abfallbehälter sind nur innerhalb der Gebäude zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass sie von den Verkehrsflächen sowie den Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit aus nicht eingesehen werden können.

3. Hinweise zum Artenschutz

Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von fünf geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.

STADT WETZLAR

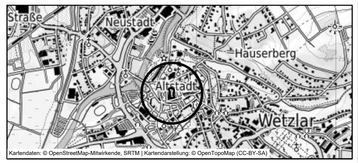
BEBAUUNGSPLAN Nr. 410

'Dom-Höfe'

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Kernstadt

M 1: 500



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSS
GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG

AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG
GEM. § 2 (1) BAUGB DES AUFSTELLUNGS-/ EINLEITUNGS-BESCHLUSSES UND DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG

AM
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

BÜRGERMEISTER

1.ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 13a BAUGB IN DER ZEIT

VOM BIS DURCHGEFÜHRT

2.ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 13a BAUGB IN DER ZEIT

VOM BIS DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS
GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG

AM

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

WETZLAR, DEN

BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNGSVERMERK

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.

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

WETZLAR, DEN

BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG

AM

BEARBEITET / GEZEICHNET:

MAGISTRAT
DER
STADT WETZLAR
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

AMTSLEITUNG

Planstand: Satzung 04.11.2019*

Bearbeitung: **Planungsbüro Fischer**
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg