

1. Festsetzungen (BauGB, BauNVO, HBO)

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

MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze  
GFZ Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze  
Z Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH Maximale Höhe der Firstlinie in Meter über NN

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

überbaubar  
nicht überbaubar

Baugrenze

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

Öffentliche Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 (1) Nr.20,25 und § 9 (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.  
Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 Art der baulichen Nutzung:  
Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind:  
- Tankstellen.  
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe begrenzt. Bei Pult- und Flachdächern ist der obere Dachabschluss mit der Firsthöhe gleichzusetzen. Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe darf durch untergeordnete betriebstechnische Anlagen / Aufbauten oder einer Solaranlage ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden. Schornsteine und Antennen bleiben bei der Ermittlung der Firsthöhe unberücksichtigt.
- 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche:  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 2.4 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.
- 2.5 Grundstücksfreiflächen:  
Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.
- 2.6 Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung:  
Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung - Bebauungsplan Nr. 242 "Brühlsbachstraße, Friedenstraße, Bergstraße, Frankfurter Straße" vom 18.12.1969 (Datum der Bekanntmachung) - welche durch diese Satzung nicht aufgehoben oder geändert werden, bleiben unverändert in Kraft.
- 2.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HBO i.V.m. § 9(4) BauGB)  
Dachgestaltung:  
Im Teilgebiet 1 sind nur Sattel-, Zelt- und Walmdächer sowie daraus abgeleitete Dachformen zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 25°.

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.
- 3.3 Artenschutz:  
Bei baulichen Maßnahmen oder Abrissarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Regelungen und Verbots-tatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Hinblick auf gebäudebewohnende Tierarten zu beachten. Art und Umfang der erforderlichen Prüfungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar abzustimmen.

3. Hinweise (Fortsetzung)

- 3.4 Altlasten/Bodenkontaminationen:  
Aufgrund der aktuellen und ehemaligen gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich der Satzung können Schadstoffbelastungen im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Bereich dieser Standorte sind daher die folgenden Vorgaben zu beachten:
- Eingriffe in den Boden sind durch eine(n) sachkundige(n) Gutacher/Gutachterin zu begleiten.
  - Der/Die Gutacher/in ist vom Veranlasser/von der Veranlasserin der Maßnahme zu bestellen.
  - Sollten bei Aushubarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten festgestellt werden, sind das Regierungspräsidium Gießen (Abt. Umwelt) und das Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar zwecks Absprache der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen.
  - Das Ergebnis der gutachterlichen Überwachung ist in jedem Fall auch dann, wenn keine Auffälligkeiten festgestellt wurden zu protokollieren und dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar vorzulegen.
  - Im Rahmen von Vorhaben, die eine Baugenehmigung erfordern, ist zunächst durch eine(n) Fachgutachter(in) eine Historische Erkundung durchzuführen. Die Historische Erkundung ist mit dem Bauantrag einzureichen.

4. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634).
- 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.

Verfahrensvermerk (Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

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

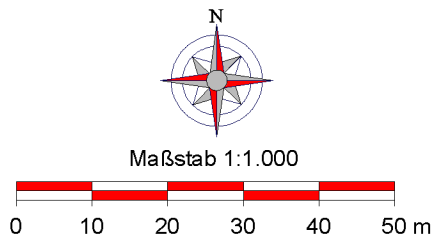
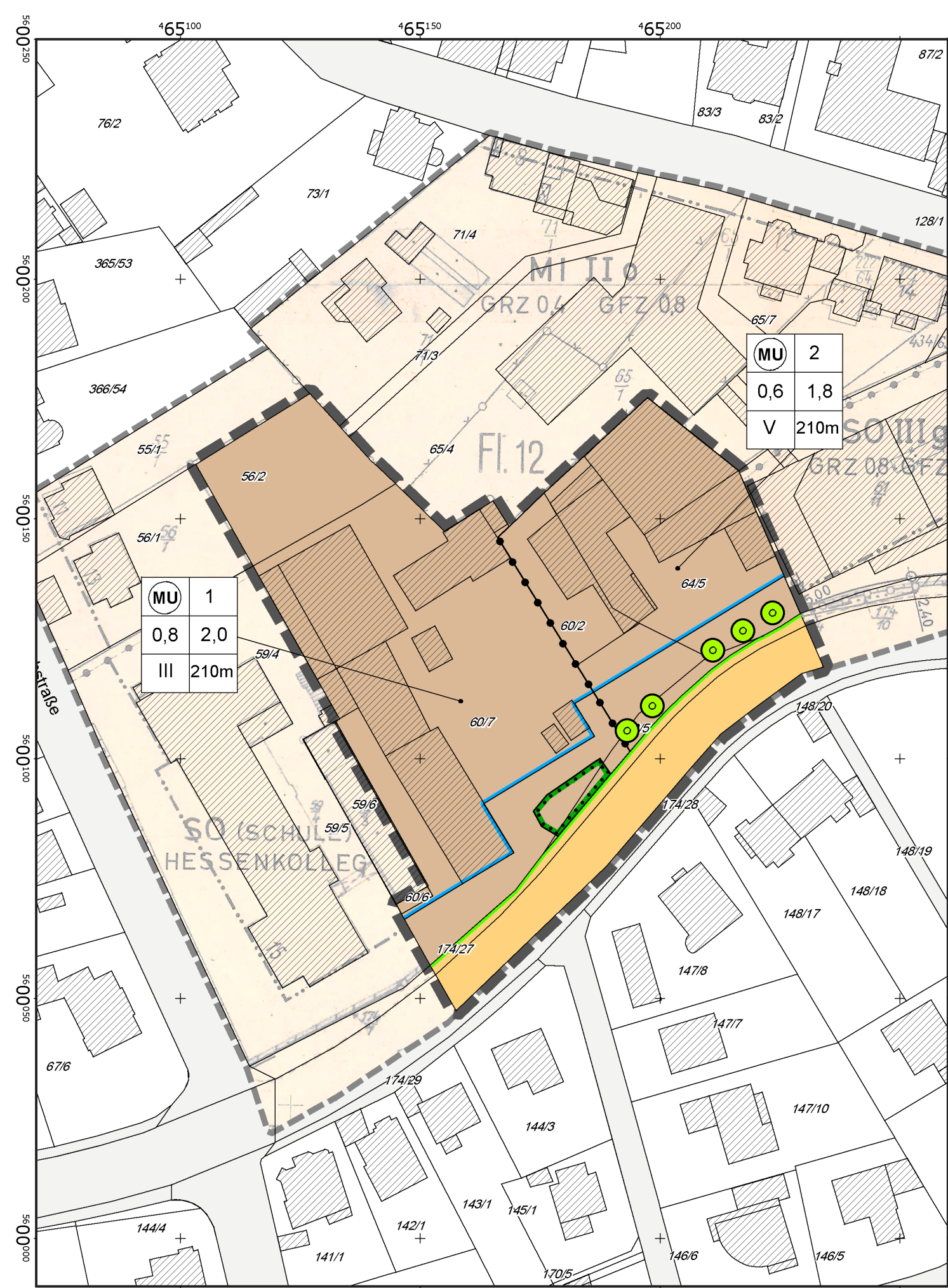
Bauleitplanung der Stadt Wetzlar (Kernstadt)  
Bebauungsplan Nr.242 "Brühlsbachstraße, Friedenstraße, Bergstraße, Frankfurter Straße" - 1.Änderung

|                                    |                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exemplar zum Aufstellungsbeschluss |                                                                                                                                                      |
| Planfassung: Februar 2020          | Datum: 17.02.2020                                                                                                                                    |
| Bearbeitung: A. Zettl              | Geprüft:                                                                                                                                             |
| GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl         | Karten-/Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinfor-mations-system (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation |

Planungsbüro Zettl

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

Planungsbüro ZETTL  
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik



Übersichtskarte 1 : 25.000



Daten der Liegenschaftskarte

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