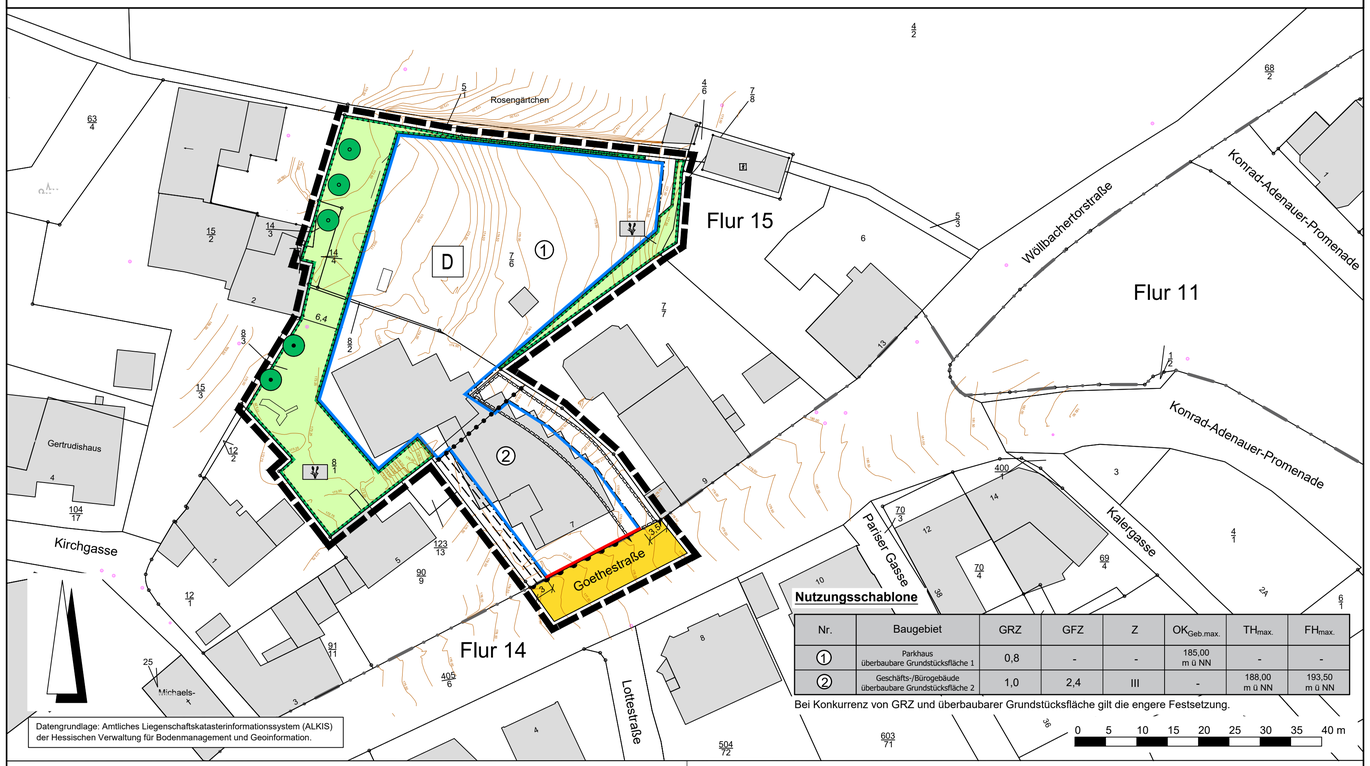
# Stadt Wetzlar, Kernstadt

# Bebauungsplan "Parkhaus Goethestraße"

# (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)




Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

**Nutzungsschablone**

| Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z | $OK_{Geb.max.}$ | $TH_{max.}$ | $FH_{max.}$ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ① | Parkhaus überbaubare Grundstücksfläche 1 | 0,8 | - | - | 185,00 m ü NN | - | - |
| ② | Geschäfts-/Bürogebäude überbaubare Grundstücksfläche 2 | 1,0 | 2,4 | III | - | 188,00 m ü NN | 193,50 m ü NN |

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

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
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 15 — Flurnummer
- 123/13 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

### Art der baulichen Nutzung

- Parkhaus — überbaubare Grundstücksfläche 1 vgl. 1.1.1
- Geschäfts- / Bürogebäude — überbaubare Grundstücksfläche 2 vgl. 1.1.2

### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NN, hier:
- $OK_{Geb.}$ — Oberkante Gebäude
- TH — Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
- FH — Firsthöhe

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Blütenreiche Grünanlage
- Anpflanzung von Laubbäumen
- Erhalt von Laubbäumen

### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Der räumliche Geltungsbereich liegt vollständig in der dem Denkmalschutz unterliegenden Gesamtanlage "Historische Altstadt"

### Sonstige Planzeichen

- Mit Fahrrecht zugunsten des Parkhauses zu belastende Fläche
- Mit Gehrechten zugunsten des Parkhauses zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

### Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Höhenlinie (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)

## 1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 12 Abs. 3 BauGB

1.1.1 Überbaubare Grundstücksfläche lfd. Nr. 1: Zulässig ist ein Parkhaus mit bis zu 216 Einstellplätzen.

1.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche lfd. Nr. 2: Zulässig sind zwei miteinander verbundene Geschäfts- und Bürogebäude. Wohnungen sind unzulässig. Spielhallen und Spielcasinos, Wettbüros, Sex-Animierbetriebe und Sex-Shops, Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO: In der überbaubaren Grundstücksfläche lfd. Nr. 1 darf die zulässige Gebäudeoberkante durch technische Aufbauten bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern ihre Grundflächen in der Summe nicht mehr als 5 % der realisierten Dachfläche einnehmen. Die technischen Aufbauten haben einen Abstand von 1,5 m zur Attika einzuhalten.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.3.1 Rad- und Gehwege und Fahrradstellplätze außerhalb von Gebäuden sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

1.3.2 Die Grundstücksfreiflächen sind als blütenreiche Grünanlagen anzulegen und zu pflegen (Empfehlung: regionale Blühmischung (Hessisches Bergland) für den Stadt- und Siedlungsbereich, mehrjährig, Pflegemaßnahme erst ab September). Strukturelemente wie Trockenmauern und Baumstämme sind zulässig.

1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB: Mind. 10% der Einstellplätze des Parkhauses sind mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge auszustatten.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.5.1 Überbaubare Grundstücksfläche lfd. Nr. 1: Das Parkhaus ist bis auf zwei Zu- und Ausgänge (zum „Rosengärtchen" und zur Goethestraße) sowie den Ein- und Ausfahrtsbereich allseitig geschlossen auszuführen. Die Zulässigkeit von nur im Bedarfsfall zu öffnenden Notausgängen bleibt unberührt.
Die Zu- und Ausgänge sind jeweils mit einer Schleuse zu versehen, die einen unmittelbaren Schallaustritt unterbindet.
Sofern die Bewirtschaftung eine vom Pkw aus zu bedienende Kartenausgabe erfordert, ist der Ausgabeautomat mind. 4,5 m in das Parkhaus hinein zu verlegen.

1.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche lfd. Nr. 2: Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der

-DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und
-DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis < 5° sind zu einem Flächenanteil von mind. 80 % dauerhaft zu begrünen; wobei die Wandstärke der Attika in die Berechnungsgrundlage einfließt. Die Stärke der Substratschicht muss zwischen 5 cm und 15 cm betragen.

1.6.2 Für die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Baumarten* zulässig:

| Bäume: | |
|---|---|
| *Tilia cordata* | Winterlinde |
| *Acer campestre* | Feldahorn |
| *Acer platanoides* | Spitzahorn |
| *Acer pseudoplatanus* | Bergahorn |
| *Quercus robur* | Stieleiche |
| *Quercus petraea* | Traubeneiche |
| *Prunus avium* | Vogelkirsche |
| *Prunus padus* | Gemeine Traubenkirsche |

*Die Verwendung von nektarreichen Sorten und Zierformen ist zulässig.

Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.
Die Standorte der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen können um bis zu 5 m verschoben werden.

## 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Standflächen für Wertstoff und Abfallbehälter sind nur innerhalb der Gebäude zulässig.

## 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 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 i.S. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen sind durch das Anbringen von fünf geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind in mind. 5 m Höhe über dem Gelände oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren und sich mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

STADT WETZLAR

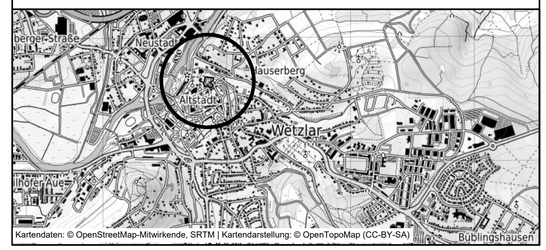
# BEBAUUNGSPLAN

## ‘Parkhaus Goethestraße‘

## (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

## Kernstadt

M 1: 500




## VERFAHRENSVERMERKE

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

**BEKANNTMACHUNG**
DES AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSSES
AM .....

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

WETZLAR, DEN ..... .....
DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

**BEKANNTMACHUNG**
DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB
AM .....

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) WURDE IN DER ZEIT

VOM ..... BIS EINSCHLIESSLICH
..... DURCHGEFÜHRT

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

WETZLAR, DEN ..... .....
DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

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

DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR

WETZLAR, DEN ..... .....
DR. VIERTELHAUSEN
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 ..... .....
DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

**RECHTSKRÄFTIG**
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG

AM

BEARBEITET / GEZEICHNET:

**MAGISTRAT**
**DER**
**STADT WETZLAR**
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

.....
AMTSLEITUNG

Planstand: Satzung 08.09..2020

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

Z:\DATA\Wetzlar-20010315\SUB00033\AutoCAD\S_Parkhaus_Goethestraße_Torhäuser.dwg