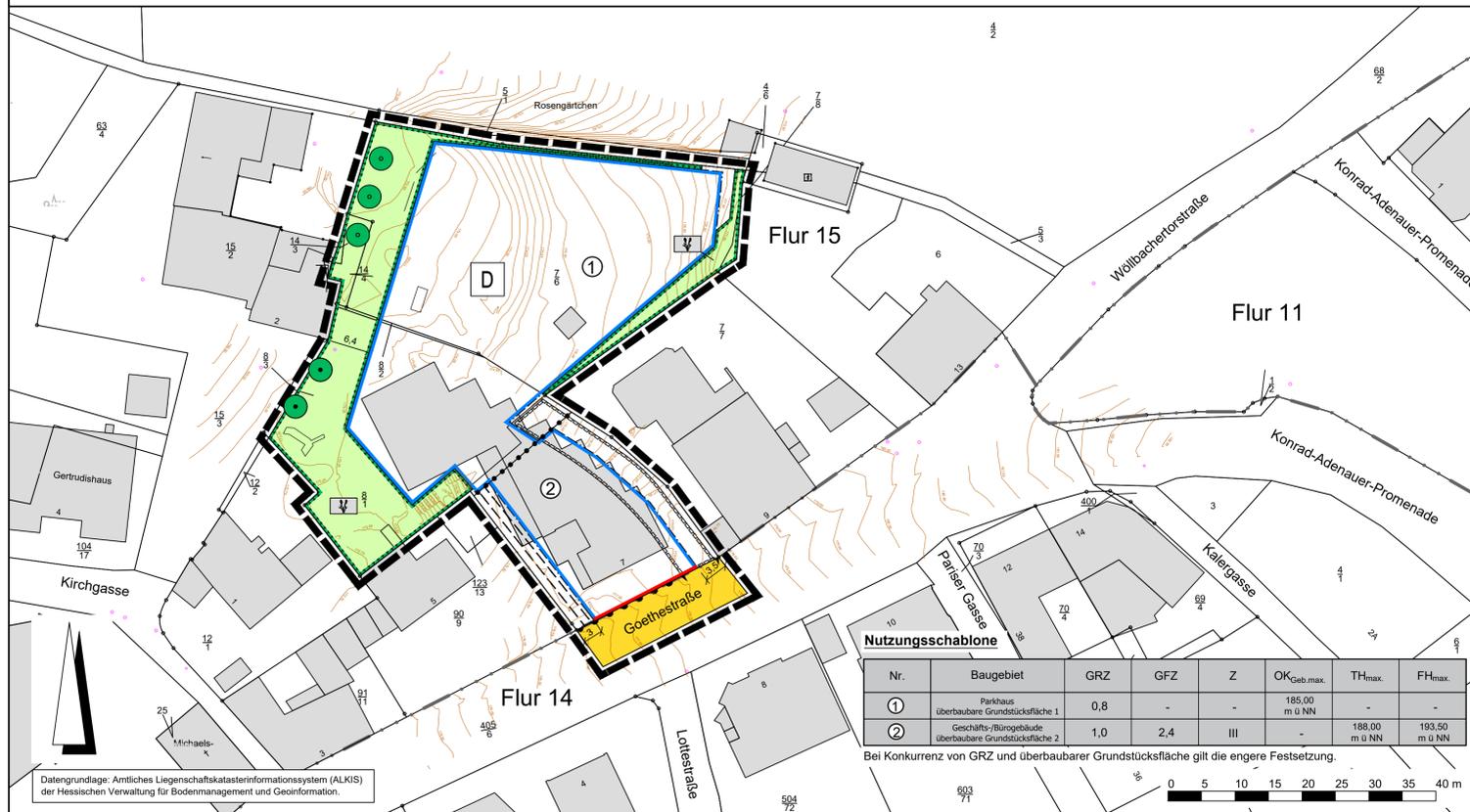


Stadt Wetzlar, Kernstadt

Bebauungsplan "Parkhaus Goethestraße"

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)



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
 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:
 OKGeb. 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

- Art der baulichen Nutzung gem. § 12 Abs. 3 BauGB
 - Überbaubare Grundstücksfläche lfd. Nr. 1: Zulässig ist ein Parkhaus mit bis zu 216 Einstellplätzen.
 - 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.
- 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.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - Rad- und Gehwege und Fahrradstellplätze außerhalb von Gebäuden sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
 - Die Grundstücksfreiflächen sind als blütenreiche Grünanlagen anzulegen und zu pflegen (Empfehlung: regionale Blühhmischung (Hessisches Bergland) für den Stadt- und Siedlungsbereich, mehrjährig, Pflegemaßnahme erst ab September). Strukturelemente wie Trockenmauern und Baumstämme sind zulässig.
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB: Mind. 10% der Einstellplätze des Parkhauses sind mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge auszustatten.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - 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 Ausgabebereich mind. 4,5 m in das Parkhaus hinein zu verlegen.
 - 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.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 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.
 - Für die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Baumarten* zulässig:

Bäume:	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	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

- 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

- Hinweise zum Artenschutz

Abbrucharbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Abbrucharbeiten 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.



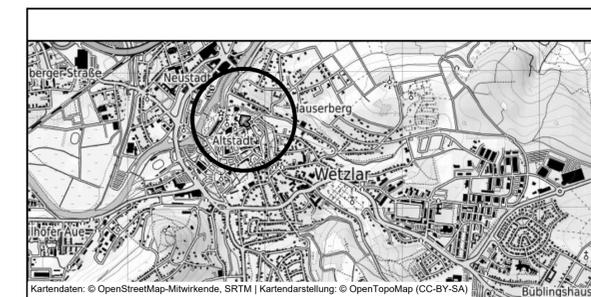
BEBAUUNGSPLAN

‘Parkhaus Goethestraße’

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Kernstadt

M 1: 500



VERFAHRENSVERMERKE

<p>AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSÄMMLUNG AM</p> <p>BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB AM</p> <p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) WURDE IN DER ZEIT VOM BIS EINSCHLIESSLICH DURCHGEFÜHRT</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN</p> <p>DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSÄMMLUNG AM</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN</p> <p>DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER</p>
<p>AUSFERTIGUNGSVERMERK</p> <p>ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSÄMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN</p> <p>DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER</p>	<p>RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM</p> <p>BEARBEITET / GEZEICHNET: MAGISTRAT DER STADT WETZLAR AMT FÜR STADTENTWICKLUNG </p> <p>AMTSLEITUNG</p>

Planstand: Satzung
 Bearbeitung:
 08.09.2020
 Planungsbüro Fischer
 Im Nordpark 1
 35435 Wettbergen