

Nachrichtliche Darstellungen

- Gesamtanlage gemäß Denkmalschutzgesetz
- Mischwasserkanal

Daten der Liegenschaftskarte

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



1. Festsetzungen (BauGB, BauNVO, HBO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)
- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze, eine Überschreitung im Sinne § 17 (2) BauNVO ist zulässig
 - GFZ Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
 - Z Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH Maximale Höhe der Firstlinie in Meter über NN

Erklärung der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Nr. des Teilgebiets
GRZ	GFZ
Z	FH

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

- überbaubar Baugrenze
- nicht überbaubar

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)

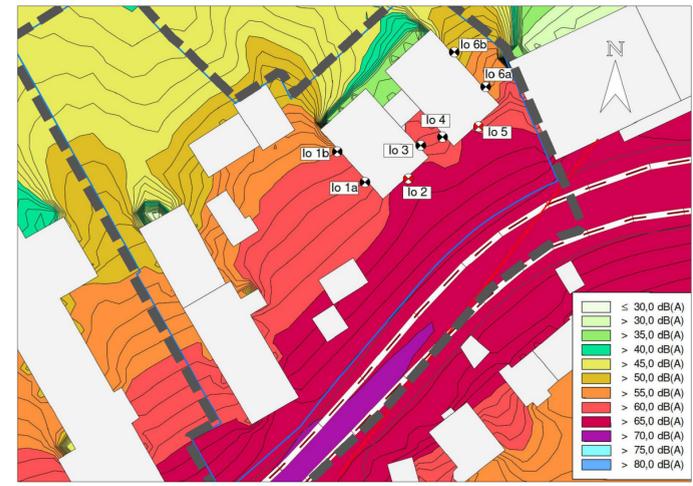
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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, einer Solaranlage oder für eine Dachbegrünung ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden. Schornsteine und Antennen bleiben bei der Ermittlung der Firsthöhe unberücksichtigt.
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Grundflächen:**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Befestigte Flächen, wie Zufahrten und Stellplätze, die eine Überschreitung der GRZ nach sich ziehen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 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 als blütenreiche Grünanlagen anzulegen und zu pflegen (Empfehlung: regionale Blühmischung (Hessisches Bergland) für den Stadt- und Siedlungsbereich, mehrjährig, Pflegemaßnahme erst ab September). Gehölzanzpflanzungen sind unter Verwendung von standortgerechten heimischen Arten durchzuführen.
- 2.6 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°.
- 2.7 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.
- 2.8. Immissionsschutz:**
Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w.ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:
R'w.ges = La - Raumart.
La = maßgeblicher Außenlärmpegel.
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Kapitel 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Schlafräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >45 dB(A) zu berücksichtigen.
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

2. Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)

2.8 Immissionsschutz (Fortsetzung):
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den nachstehend dargestellten Beurteilungspegeln abzuleiten, welche im Rahmen Immissionsberechnung Nr. 4532a ermittelt wurden. Näheres kann der Immissionsberechnung Nr. 4532a entnommen werden, welche als Anlage Bestandteil der Begründung ist.
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.
Südost-orientierte Balkone sind mit mindestens 1,5 m hohen geschlossenen, schallabschirmend wirkenden Geländern herzustellen.



3. Hinweise

- 3.1 Erdarbeiten/Bodenschutz:**
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.
Bei Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen ist ein funktionsfähiger Boden mit einem ausreichend durchwurzelbaren Bodenraum herzustellen.
- 3.3 Altlasten/Bodenkontaminationen:**
Aufgrund der aktuellen und ehemaligen gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich der Satzung können Schadstoffbelastungen im Boden grundsätzlich ausgeschlossen werden.
Im Bereich dieser Standorte sind daher die folgenden Vorgaben zu beachten:
- Eingriffe in den Boden sowie der Rückbau von Gebäuden sind durch eine(n) sachkundige(n) Gutachter/ Gutachterin zu begleiten.
- Der/Die Gutachter/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.
- Die Ergebnisse der Historischen Erkundung vom 27.08.2020, welche der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, sind im Rahmen von Abrucharbeiten und Bauvorhaben zu beachten.
- 3.4 Kampfmittelbelastung:**
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.
Näheres kann der Begründung entnommen werden.

3. Hinweise (Fortsetzung)

- 3.4 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.
- 3.5 Artenschutz:**
Bei baulichen Maßnahmen oder Abrissarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Regelungen und Verbotstatbestände 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.
- 3.6 Artenempfehlungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen:**
- | | | | |
|--|---|--|---|
| 1. Bäume:
Acer campestre
Malus domestica
Prunus avium
Prunus domestica
Prunus padus
Pyrus communis
Quercus petraea
Quercus robur | 2. Feldahorn
Kultur-Äpfel
Vogel-Kirsche
Kultur-Pflaume
Gewöhnliche Traubenkirsche
Kultur-Birne
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche | 2. Sträucher:
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Viburnum opulus
Sambucus nigra | Hainbuche
Blutroter Hartriegel
Gemeine Hasel
Gewöhnlicher Spindelstrauch
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Gewöhnlicher Schneeball
Schwarzer Holunder |
|--|---|--|---|

4. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- 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)

AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVER-SAMMLUNG	BEKANNTMACHUNG GEM. § 2 (1) BAUGB DES AUFSTELLUNGS-/ EINLEITUNGS-BESCHLUSSES UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG
AM 23.04.2020	AM 09.11.2020
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM § 13/13a BAUGB IN DER ZEIT	SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVER-SAMMLUNG
VOM 17.11.2020 BIS EINSCHLIESSLICH	AM
18.12.2020 DURCHFÜHRT	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	WETZLAR, DEN
DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	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	BEARBEITET / GEZEICHNET:
AM	MAGISTRAT DER STADT WETZLAR AMT FÜR STADTENTWICKLUNG
	AMTSLEITUNG

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

Exemplar zum Satzungsbeschluss

Planfassung: Januar 2021	Datum: 19.01.2021
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft:
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Karten-/Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformations-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.de