

# Bauleitplanung der Stadt Wetzlar



## Bebauungsplan Nr. 242

„Brühlsbachstrasse, Friedenstrasse, Bergstrasse, Frankfurter Strasse“  
- 1. Änderung -  
in der Kernstadt Wetzlar

---

- Festsetzungen -

Exemplar zum Satzungsbeschluss

---



Südhang 30  
35394 Gießen  
Telefon: 0641 / 49 410 349  
Fax: 0641 / 49 410 359  
email: [info@planungsbuero-zettl.de](mailto:info@planungsbuero-zettl.de)

Januar 2021

## 1. Zeichnerische Festsetzungen

### 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 Blümmischung (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:

$R'_{w,ges}$  =  $L_a$  - Raumart.

$L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel.

KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  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):

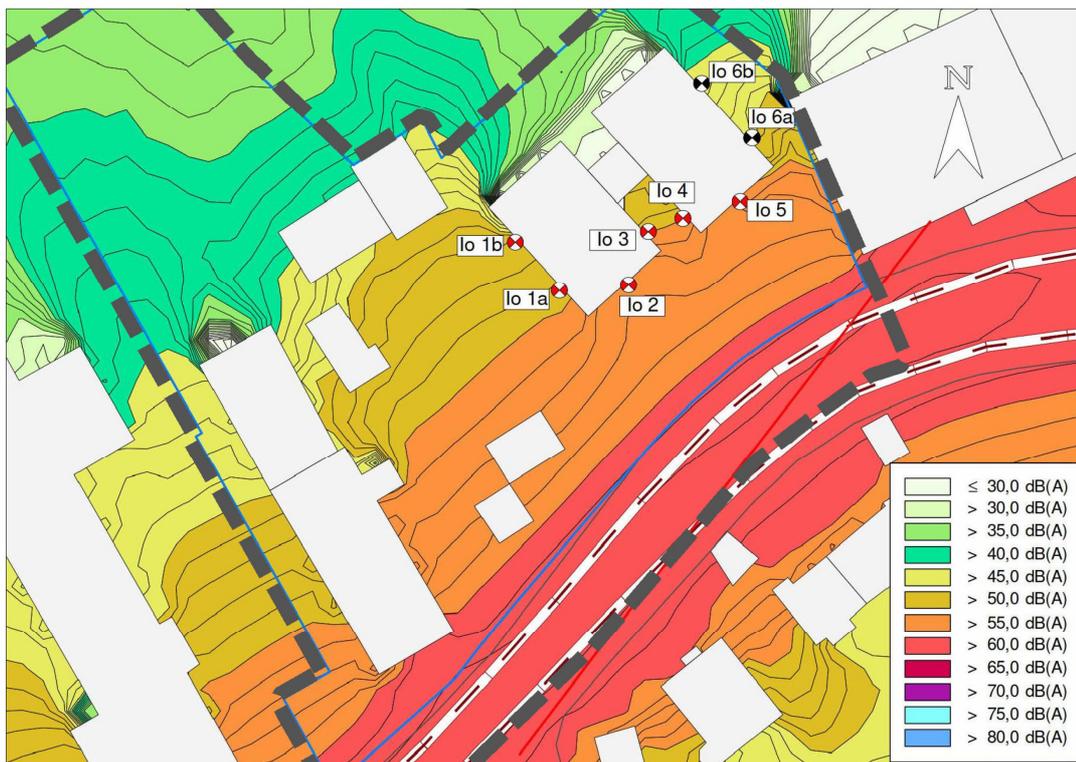
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den nachstehend dargestellten Beurteilungspegeln abzuleiten, welche im Rahmen Immissionsberechnung Nr. 4532a ermittelt wurden. Näheres kann der Immissionsberechnung Nr. 4532a entnommen werden, welche als Anlage Bestandteil der Begründung 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.



Maßgeblicher Aussenlärmpegel La (Tag)



Maßgeblicher Aussenlärmpegel La (Nacht)