



# Bebauungsplan Nr. 279 in Wetzlar) "Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich West"

- Öffentlichkeitsbeteiligung -

Stand: (15.06.2023)

M 1:1000

aufgestellt: Magistrat der Stadt Wetzlar  
Amt für Stadtentwicklung - 61 -  
bearbeitet: FIRU Koblenz GmbH

## ÜBERSICHTSPLAN ohne Maßstab, genordet



## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB):**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6).

**BauNutzungsverordnung (BauNVO):**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 6).

**Planzeichenverordnung (PlanzV):**  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

**Hessische Bauordnung (HBO):**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571).

## VERFAHRENSVERMERKE

<b>AUFSTELLUNGS-EINLEITUNGSBESCHLUSS</b> GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> GEM. § 4 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT VOM ..... BIS EINSCHLIESSLICH ..... DURCHFÜHRT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
<b>BEKANNTMACHUNG</b> DES AUFSTELLUNGS-EINLEITUNGSBESCHLUSSES AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	<b>ENTWURFSBESCHLUSS</b> DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
<b>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</b> GEM. § 3 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT VOM ..... BIS EINSCHLIESSLICH ..... DURCHFÜHRT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM WETZLAR, DEN ..... DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
<b>BEKANNTMACHUNG</b> DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB AM DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK</b> ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDE 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

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung  
SO1 (SO 1.1 und SO 1.2) - „Einzelhandel - Lebensmittelmärkte“  
SO2 - „Einzelhandel und Gewerbe“



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)



Grundflächezahl, als Höchstmaß



Geschossflächenzahl, als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



Höhe baulicher Anlagen, Oberkante, als Höchstmaß, in Meter über Normalhöhennull

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)



Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsflächen



öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



Straßenbegrenzungslinie

### 5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen



Zweckbestimmung: Elektrizität

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen, Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 7. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes gemäß Abstandsersatz NRW 2007 (gem. textlicher Festsetzung Nr. 1)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 8. Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)



Hochwasserrisikogebiet

### 9. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (unbewegliches Kulturgut)

### 10. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Umgrenzung geplanter Geltungsbereich Bebauungsplan "Wohn- und Gewerbepark Westend" inkl. des Teilbereichs Ost



Vermaßung

## ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

Erläuterung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		SO 1		SO 2, SO 3, SO 5		SO 4		GE	
GRZ	GFZ	0,6	0,6	0,6	1,2	0,6	1,2	0,8	2,4
-	-	-	OK = 15,7 m ü.NHN	-	-	II	-	-	OK = 158,5 m ü.NHN

M 1:1000

