

Bauleitplanung der Stadt Wetzlar



Bebauungsplan Nr. 215

„Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und
Hainstraße“ - 1. Änderung -

- Textliche Festsetzungen -

Exemplar der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und
der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 (2) BauGB



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

August 2024

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet: {-LS12~Farial.ttf}{-LS16~Farialbd.ttf}

2.1.1 Dachgestaltung:

Dachaufbauten und Dachgauben müssen von Giebeln, Kehlen oder den Nachbargrenzen mindestens 2,00 m Abstand halten. Sie dürfen nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge einnehmen. Ihre Ansichtsfläche ist in vollem Umfang als Fensterfläche auszubilden. Sie muss mindestens 0,50 m hinter der Vorderkante der Gebäudefront zurücktreten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.1.2 Einfriedungen:

Die Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung darf gemessen von der Gehwegoberkante maximal 1,20 m betragen. Geschlossene Wände sind als straßenseitige Einfriedung nicht zulässig.

2.2 Für die Fläche für den Gemeinbedarf:

2.2.1 Zulässige Nutzungen:

Die Fläche dient der Unterbringung von Einrichtungen einer oder mehrerer Schulen oder sonstiger Aus- und Weiterbildungsstätten. Zulässig sind alle Arten von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen, welche diesem Zweck dienen. Weiterhin sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen zulässig.

2.2.2 Bauweise:

In abweichender offener Bauweise sind Gebäudelängen bis 90m zulässig.
Ansonsten gelten die Regelungen zur offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauGB.

2.2.3 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 0,8 überschritten werden.

2.2.4 Anzahl der Vollgeschosse:

Die Errichtung eines zusätzlichen Dachgeschosses (zusätzliches Nicht-Vollgeschoss über dem letzten Vollgeschoss) ist nur bei einer ein- oder zweigeschossigen Bauweise zulässig.

2.2.5 Bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet:

- Bei der Errichtung neuer Gebäude innerhalb des Überschwemmungsgebiets muß die Unterkante des Fußbodens des Erdgeschosses oberhalb der HQ-100-Linie liegen. Das Untergeschoß ist in aufgeständerter, überflutungsfähiger Bauweise herzustellen. Die Nutzung des Untergeschosses als Tiefgarage ist zulässig.
- Bei der Errichtung neuer Gebäude oder anderer baulicher Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebiets muß der damit verbundene Retentionsraumverlust auf dem gleichen Baugrundstück ausgeglichen werden. Ausnahmen können in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde und der Stadt Wetzlar zugelassen werden.
- Bauliche Anlagen, welche das Abflußverhalten nachteilig beeinflussen, sind unzulässig.

2.2.6 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.

2.2.8 Flächenbefestigungen:

Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Materialien

(Abflußbei-wert $< 0,5$) herzustellen. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, wenn betriebliche Abläufe oder wasserrechtliche Belange dies erfordern.

Auf den Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist soweit möglich randlich zu versickern.

2.2.9 Ausschluss fossiler Brennstoffe:

In neu zu errichtenden Gebäuden ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig.

2.2.10 Aussenbeleuchtung:

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für neu zu installierende, funktionale Außenbeleuchtungen ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Die Beleuchtungszeiten und deren Dauer ist auf die betrieblich notwendigen Zeiten zu beschränken.

2.2.11 Solaranlagen:

Die Festsetzung gilt nur für neu zu errichtende Gebäude, Bestandsgebäude sind hiervon ausgenommen. Photovoltaikanlagen sind jeweils auf mindestens 50 % der hierfür geeigneten Dachfläche von Hauptgebäuden zu errichten (Solarmindestfläche). Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von jeweils mehr als 50 m². Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 50 % der Summe der Dachflächen von Gebäuden mit einer Grundfläche über 50 m² auf dem Baugrundstück entspricht. Die Errichtung von Solarthermischen Anlagen kann auf die zu installierende Gesamtfläche bis zu einem Anteil von 25 % angerechnet werden.

2.2.12 Dachbegrünung:

Für die Neuerrichtung von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports sowie bei einer grundhaften Dacherneuerung von Bestandsgebäuden wird gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzt, dass Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einem Gesamtaufmaß > 20 m² und einer Dachneigung bis 15° mit einem Anteil von mindestens 60 % fachgerecht zumindest extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Teildächer < 3 m² sowie Flächen für technische Dachaufbauten sind von der Regelung ausgenommen. Der Substrataufbau muß mindestens 8 cm betragen. Die betreffende Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumarten zu bepflanzen. Solarmodule sind auf Gründächern entsprechend aufzuständern.

2.2.13 Dachgestaltung:

- Zulässig sind Flach-, Walms- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen.
- Die zulässige Dachneigung für Neuerrichtung von Gebäuden > 50 m² Grundfläche beträgt 15°.
- Als Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

2.2.14 Fassaden:

Neu errichtete Carports, Garagen und fensterlose Gebäudefassaden mit einer Breite von mehr als 10 m sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind grenzständige Nachbarwände. Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer Nutzung der Sonnenenergie dienen. Glasfassaden sind nur unter Verwendung von reflexionsarmen oder eingefärbtem, geripptem, geriffeltem oder mattiertem Glas zulässig. Bei Glasflächen größer 2 m² sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag einzusetzen. Als Fassadenfarbe für Gebäude und andere bauliche Anlagen sind generell nur gedeckte Farbtöne zulässig.

2.3 Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung:

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung - Bebauungsplan Nr. 215 "Gebiet zwischen Neustadt, Uferstraße, Dill und Hainstraße" vom 10.08.1966 (Datum der Bekanntmachung) – werden aufgehoben.

3. Wasserrechtliche Satzung:

Auf der Grundlage von § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 9 (4) BauGB wird für neu zu errichtende Gebäude im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche festgesetzt:

Das von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen mit über 50 m² projizierter Dachfläche anfallende Niederschlagswasser, welches nicht vor Ort versickert wird, ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das Speichervolumen der Sammeleinrichtung muß für relevante Dachflächen bis 1.000 m² projizierter Dachfläche je Baugrundstück min. 10 l / m² projizierter Dachfläche betragen. Umfasst die relevante Dachfläche mehr als 1.000 m² projizierter Dachfläche je Baugrundstück muß das Speichervolumen allgemein mindestens 10 m³ betragen.

Der Überlauf der Speichereinrichtung ist an den Regenwasserkanal des Trennsystems anzuschließen oder einer Versickerungsanlage zuzuführen.

Die baulichen Einrichtungen zur Sammlung des Niederschlagswassers sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Bestandsgebäude sind von dieser Satzung ausgenommen.

Die Abwassersatzung der Stadt Wetzlar ist zu beachten.

Auf Antrag kann der Magistrat der Stadt Wetzlar eine Befreiung von der Herstellungspflicht erteilen, wenn die Herstellung rechtlich oder tatsächlich unmöglich ist oder aus anderen Gründen im konkreten Einzelfall unzumutbar ist.

Der Antrag ist schriftlich zu begründen.