

1. BPÄ Nr. 08 „Dutenhofener See“ der Stadt Wetzlar

Textfestsetzungen, Stand: 10.06.2026

* Änderungen zum Entwurfsstand sind in dieser Schriftfarbe gekennzeichnet

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Denkmalschutzgesetz (HDSchG).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	SO GA
Zahl der Vollgeschosse (max.)	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2
Gebäudehöhe max. in m*	8,50
Bauweise	offen

*Definition Gebäudehöhe: Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) maßgebend.

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die vorhandene Geländeoberfläche.

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Gaststätte“ (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 BauNVO)

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gaststätte“ sind Anlagen und Nutzungen, die der Gastronomie zuzuordnen sind, zulässig.

Die baulichen Hauptanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen mit der hierfür vorgesehenen Zweckbestimmung „Gaststätte“ zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Flächen für den Aufenthalt und die Erholung zulässig (z.B. Aufenthaltsbereich u.ä.).

1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Private Parkfläche P1 Gaststätte

Eine volle Versiegelung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung private Parkfläche „P1 Gaststätte“ ist zulässig.

Je 5 Stellplätze sind mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm und mit einer Baumscheibe von 3 m² gemäß Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Gliederung der Stellplätze sind die Anpflanzungen in regelmäßiger Anordnung vorzunehmen. Die Standorte können von der Planzeichnung abweichen. Pflanzempfehlung sind der Liste unter dem Punkt Grundstücksgestaltung (B 3.) zu entnehmen.

Private Parkfläche P2 Badesee und Veranstaltungen und Verkehrsfläche Fußgängerbereich

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen „P2 Badesee und Veranstaltungen“ sowie die Verkehrsfläche Fußgängerbereich sind in ihrer derzeitigen Ausgestaltung (unversiegelt und begrünt) zu erhalten. Eine Versiegelung ist nicht zulässig. Um übermäßige Verdichtungen des Bodens zu vermeiden, darf die Parkplatzfläche P2 zum Parken nur genutzt werden, wenn ausreichend trockene Bodenbedingungen vorliegen.

1.3 Private Grünfläche: Spiel- und Bolzwiese (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche Spiel- und Bolzwiese ist gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten.

Auf der privaten Grünfläche Spiel- und Bolzwiese sind insgesamt fünf heimische, standortgeeignete Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen. Empfohlene Arten:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-Erle)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)
<i>Salix alba</i>	(Silber-Weide)

2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 16C BAUGB

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist eine aufgeständerte Bauweise zu wählen.

3. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

3.1 Beschränkung der Oberflächenversiegelung

Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie nicht überdachten Hofflächen und Terrassen ist nur in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrassen, Schotter, Rasengittersteine) zulässig, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Davon ausgenommen sind die Privaten Parkflächen P1 und P2.

3.2 Artenschutzmaßnahmen

Ein Abriss von Gebäuden ist nur in den Wintermonaten (November bis einschließlich Februar) zulässig. Vor Abriss sind diese fachgerecht auf ein Vorkommen von Haussperling zu überprüfen, da sie auch in den Wintermonaten die Nester zum Schlafen und Ruhen nutzen. Werden Tiere angetroffen, sind diese in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde fachgerecht zu vergrämen. Nach Vergrämung und für den Fall, dass keine Vögel vorhanden sind, müssen entweder die Nester entfernt werden oder der Abriss muss noch am Kontrolltag erfolgen. [Die Kontrollen sind durch eine ökologische Baubegleitung auszuführen.](#)

3.3 Artenhilfsmaßnahmen Haussperling

Der Verlust von Brutplätzen des Haussperlings ist durch geeignete Artenhilfsmaßnahmen auszugleichen. Hierzu sind vor Abriss des Gebäudes zwei artspezifische Nistkästen mit drei Kammern an den bestehenden Gebäuden des Plangebietes als Ersatz anzubringen. Die Anbringung hat durch qualifiziertes Personal zu erfolgen.

3.4 Anbringen von Fledermauskästen

Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen für Fledermäuse sind am neuen Gebäude insgesamt drei Fledermausflachkästen (z. B. selbstreinigender Fledermaus-Fassadenflachkasten mit Rückwand von Hasselfeldt) zu installieren. Die Kästen sind in einer Höhe von mindestens 3 m mit freiem Anflug (mind. 1 m Platz unter und vor der Einflugöffnung) anzubringen.

3.5 Vermeidung von Vogelschlag

Die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 Quadratmetern ist in der Regel unzulässig. Bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper sind großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird (§ 37 Abs. 2 und 3 HeNatG). Es sind gegen Vogelschlag gesicherte Gläser zu verwenden. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind ungegliederte Glasflächen und -fassaden sowie transparente Brüstungen (z.B. an Dachterrassen und Balkonen) mit einer Größe von mehr als 5 m² mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu sind jeweils über die gesamte Glasfläche dauerhafte horizontale oder vertikale Streifen- oder Punktmuster mit einem Gesamtdeckungsgrad von mindestens 5 – 10 % aufzubringen.

3.6 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchten zu verwenden, die eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) aufweisen. Hohe Ultraviolett- und Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Diese Anforderungen erfüllen vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen. Es sollten vollständig gekapselte Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, verwendet werden. Lichtkegel sollten nach unten ausgerichtet werden. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung von Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden; Lichtstreuungen darüber hinaus sollten vermieden werden. Die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden. Auf den Einsatz von Deko-Leuchten (z.B. Kugelleuchten) ist zu verzichten. Auf die Regelungen des § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) wird verwiesen. Die Nutzung von Himmelsstrahlern oder Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung ist nach § 35 Abs. 3 HeNatG gänzlich untersagt.

4. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zum aktiven Schallschutz sind die Außenwände von neuen Gastronomie- und Veranstaltungsgebäuden aus mindestens 24 cm dicken Mauerwerk mit einer Rohdichte von 2.200 kg/m³ herzustellen. Die Fenster sind mit einer Schalldämmung von $R_w = 40$ dB zu wählen. Es ist eine Lüftungsanlage zu installieren, so dass eine Fensterlüftung während Musikdarbietungen nicht erforderlich ist. Für die Fort- und Außenluftöffnungen der Geräte wird ein Schalleistungspegel von jeweils $L_{WA} = 70$ dB(A) zzgl. Tonzuschlag von $K_T = 3$ dB angesetzt. Diese Schalleistungspegel gelten als Vorgabe und sind mittels geeigneter Schalldämpfer sicherzustellen. Damit der Schalldruck in den Räumen nicht durch offenstehende Türen in den Außenbereich gelangen kann, ist eine schleusenartige Gestaltung der nach außen führenden Türen erforderlich.

5. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25B BAUGB

Die als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dargestellten Bereiche sowie die in der Plankarte eingetragenen Einzelbäume sind zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Gegebenenfalls erforderlich werdende Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Schnittmaßnahmen dürfen lediglich das Einkürzen von Ästen umfassen; radikale Rückschnitte oder das Setzen auf den Stock sind hingegen zu unterlassen.

B) FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO

1. Dachgestaltung

Für die Dacheindeckungen sind nur einfarbige nicht-glänzende Materialien zulässig. Die Verwendung von reflektierenden oder glänzenden Materialien für die Dacheindeckung sind unzulässig. Solaranlage und Dachbegrünungen sind zulässig.

2. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind Oberflächenmaterialien aus Kunststoff, in grellen Farbtönen oder reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) unzulässig.

3. Grundstücksgestaltung

Die laut festgesetzter GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen und zu mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen. Davon sind mindestens 50 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 m² und für einen Strauch 2 m².

Bäume 1. Ordnung:

<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)
<i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)

Bäume 2. Ordnung:

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
<i>Crataegus spec.</i>	(Weißdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)

<i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball)

4. Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 15 cm betragen). Zaunanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig und sind mit heimischen Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Kletterpflanzen:

<i>Clematis spec.</i>	(Waldrebe)
<i>Hedera helix</i>	(Efeu)
<i>Humulus lupulus.</i>	(Hopfen)
<i>Lonicera spec.</i>	(Geißblatt)

<i>Parthenocissus spec.</i>	(Wilder Wein)
<i>Polygonum aubertii</i>	(Kletter-Knöterich)
<i>Vitis vinifera</i>	(Weinrebe)

C) HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser abgeführt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 (4) HWG verwiesen. Gemäß § 37 (4) HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Niederschlagswasser und sonstige Abwässer dürfen dem Straßenkörper und seinen Entwässerungsanlagen weder mittelbar noch unmittelbar zugeführt werden.

2. Artenschutz

2.1 Rodungszeitenregelung

Rodungen von Gehölzen aller Art dürfen gemäß den Erfordernissen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden.

3. Wasser- und Bodenschutz

Bei Bodenarbeiten, der Lagerung sowie der Verwertung von Bodenmaterial sind die jeweils geltenden gesetzlichen und untergesetzlichen Regelwerke zu beachten, insbesondere:

- Verordnung über Anforderung an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV)
- Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Verordnung über Deponien und Langzeitlager (Deponieverordnung - DepV)
- Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV)
- Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)
- Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie) (StAnz. 34/2023, S. 1092ff.)

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Böden in Flussauen können aufgrund von anthropogenen Stofffrachten erhöhte Schadstoffbelastungen aufweisen. Daher sollte Bodenmaterial, das bei Baumaßnahmen anfällt und außerhalb des Plangebietes verwertet werden soll, auf Schadstoffbelastungen untersucht werden, um eine ordnungsgemäße Verwertung zu gewährleisten.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige (**Pflicht nach § 49 Abs. 1 WHG**) beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises **sowie ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis** erforderlich.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen sowie Bodenverdichtungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Baumaschinen sind auf den versiegelten Flächen abzustellen, um Tropfverluste von Ölen u.a. Stoffen in Boden und Grundwasser zu vermeiden. Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises unverzüglich anzuzeigen.

Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt. Werden Verunreinigungen sowie Verdichtungen dennoch hervorgerufen, sind diese spätestens mit Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

4. (Bauliche) Anlagen im Überschwemmungsgebiet

Für Baumaßnahmen im Überschwemmungsgebiet ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 78 WHG bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

5. Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Innerhalb eines 20 m breiten Streifens entlang der B 49, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten) sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden (vgl. § 9 FStrG).

Bis zu einer Entfernung von 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 49 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

6. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

7. Verkehrssicherheit

Die Beleuchtung, Werbung, Photovoltaikanlagen sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 49 führen.

8. Trinkwasser- und Badewasserhygiene

Zum Schutz des EU-Badegewässers ist darauf zu achten, dass überschüssiges Niederschlagswasser, insbesondere Dachablaufwasser, nicht über den Badestrand in den See fließt. Das Schwemmgut, speziell Tierkot, stellt eine Gefahr für die Badewasserqualität und damit für die Badegäste dar.

Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß § 13 Absatz 4 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der aktuell gültigen Fassung anzeigepflichtig.

9. Kampfmittelvorbelastung

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist ([Stellungnahme am 12.06.2023 vom Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen](#)). Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

10. Baumschutzsatzung

[Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen.](#)

11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

[Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden \(Gebäudeenergiegesetz - GEG\) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.](#)