



## BEBAUUNGSPLAN NR. 1

### IN MÜNCHHOLZHAUSEN

#### „DIE HERRENWIESE“

#### - 2. Änderung -

Stand: Februar 2020

M 1 : 1000

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018, i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).

#### Verfahrensvermerk

(Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

<b>AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSS</b> GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVER-SAMMLUNG AM <b>22.08.2018</b> DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 16.07.2020 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	<b>BEKANNTMACHUNG</b> DER OFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB AM <b>05.10.2018</b> <b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖR-DEN GEM. § 4 (2) WURDE IN DER ZEIT VOM <b>15.10.2018</b> BIS EINSCHLIESSLICH <b>16.11.2018</b> DURCHFÜHRT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 16.07.2020 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
<b>BEKANNTMACHUNG</b> DES AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSSES AM <b>05.10.2018</b> DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 16.07.2020 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVER-SAMMLUNG AM <b>23. April 2020</b> <b>2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖR-DEN GEM. § 4 (2), JEWEILS I. V. M. § 4a (3) BAUGB, WURDE IN DER ZEIT VOM <b>04.11.2019</b> BIS EINSCHLIESSLICH <b>06.12.2019</b> DURCHFÜHRT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 16.07.2020 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK</b> 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 16.07.2020 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	<b>RECHTSKRÄFTIG</b> SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM <b>27.08.2020</b> BEARBEITET / GEZEICHNET: MAGISTRAT DER STADT WETZLAR AMT FÜR STADTENTWICKLUNG TJK AMTSLEITUNG

#### Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

#### Art der baulichen Nutzung

( § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

#### Nutzungsschablone über Art und Maß der baulichen Nutzung

1	2	1 = Art der baulichen Nutzung
3	4	2 = Zahl der Vollgeschosse
5	-	3 = GRZ
		4 = GFZ
		5 = Bauweise

#### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16,22,23 BauNVO )

Geschossflächenzahl GFZ Grundflächenzahl GRZ

Baugrenze Offene Bauweise 0

#### Verkehrsflächen

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

Öffentliche Verkehrsflächen

#### Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

( § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB )

unterirdisch (Abwasserkanal)

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ( § 9 Abs. 7 BauGB ) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ( § 9 (1) Nr.21 und § 9 (6) BauGB )

Mit einem Leitungsrecht für einen Abwasserkanal und einen Regenwasserkanal zugunsten der Stadt Wetzlar oder des betreffenden Entsorgungsumnehmens zu belastende Fläche.

#### Textliche Festsetzungen:

1. Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind:  
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) Nr.8 BauNVO und gemäß § 6 (3) BauNVO.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Gewässerparzelle des Welschbachs und der Baugrenze sind von jeder Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen, welche nach HBO auch in den Abstandflächen zulässig sind.

#### Hinweise:

**Artenschutz:**  
Bei baulichen Änderungen im Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Zuständige Behörde ist die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar.  
**Kampfmittel:**  
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdiagnostik vorliegenden Kriegerluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände 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 mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunderforschungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die "Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen" sind zu beachten.

**Grundwasser:**  
Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrunderstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz erforderlich.

**Allstandorte:**  
Aufgrund der aktuellen und ehemaligen gewerblichen Nutzung auf den Flurstücken 87, 89/3, 89/5, 89/6/ 89/7 und 89/8 können Schadstoffbelastungen im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Bereich dieser Standorte sind daher die folgenden Vorgaben zu beachten:  
- Eingriffe in den Boden 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.  
- Im Rahmen von Vorhaben, die eine Baugenehmigung erfordern, ist zunächst durch eine(n) Fachgutachter(in) eine Historische Erkundung durchzuführen. Die Historische Erkundung ist mit dem Bauantrag einzureichen.

#### ÜBERSICHTSPLAN

ohne Maßstab

