



BEBAUUNGSPLAN NR. 228

‘Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße’

1. Änderung Gemarkung Wetzlar

M 1:500



VERFAHENSVERMERKE

EINLEITUNGSBESCHLUSS durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2016	BEKANNTMACHUNG des Einleitungs- und Entwurfsbeschlusses am 25.05.2016
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SEMLER BÜRGERMEISTER SÄTZUNGSBESCHLUSS des Entwurfes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Hs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2016 bis einschließlich 06.07.2016	SEMLER BÜRGERMEISTER SÄTZUNGSBESCHLUSS gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch die Stadtverordne- tenversammlung am 2.8. Sep. 2016
Bekanntgemacht am 25.05.2016	Bekanntgemacht am 30. Sep. 2016
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SEMLER BÜRGERMEISTER	SEMLER BÜRGERMEISTER
AUSFERTIGUNGSVERMERK	AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Ver- fahrensvorschriften eingehalten worden sind.	Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Ver- fahrensvorschriften eingehalten worden sind.
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
SEMLER BÜRGERMEISTER	SEMLER BÜRGERMEISTER
RECHTSKRÄFTIG seit der Bekanntmachung am 07. Okt. 2016	BEARBEITET / GEZEICHNET: AMT FÜR STADTENTWICKLUNG DER STADT WETZLAR AMTSL EITERIN
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR

- 1 Textliche Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 228 „Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße“ - 1. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 228 neu für das Gebiet zwischen Sophienstraße, Bannstraße, Dalbergstraße und Eduard-Kaiser-Straße von 1970 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)
 - 1.1.1 Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen sind unzulässig.
 - 1.1.2 Vergnügungsstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen bzw. entsprechenden Unterhaltungsgeräten oder die Erzielung von Gewinn durch Wetten ist, sind unzulässig.
 - 1.1.3 Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch Wege und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch befestigte Flächen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden.
- 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 1 BauNVO)**

Der untere Bezugspunkt für die Höhenmessung ist die Oberkante des Erdgeschosses-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Attikaabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Höhe gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenhäuser oder Lüftungsanlagen.
- 1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Oberirdische Stellplätze sind bei Neuerrichtung in wasserdrurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
- 1.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei einer Neupflanzung von Bäumen ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig.
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
 - 2.1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - 2.1.1 Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10°. Die Verwendung von spiegelfeld- oder stark reflektierenden Materialien zur Dachdeckung ist mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unzulässig.
 - 2.1.2 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 5° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Technische Aufbauten, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, notwendige Beleuchtungsfächchen und nutzbare Dachterrassen sind hiervon ausgenommen.
 - 2.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befestigungsflächen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen

Sonstige Pflanzzeichen

Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:

 - Stf Stellplätze mit ihren Zufahrten
 - TG Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrten
 - KG Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

 - D Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegt
 - PKr Verdachtspunkt auf das Vorhandensein von Kampfmitteln
- 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - 3.1 Stellplatzsatzung**

Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
 - 3.2 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser**

Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
 - 3.2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).**
 - 3.3 Baumschutzsatzung**

Auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wetzlar (Baumschutzsatzung) wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.
 - 3.4 Abfall- und Gebührensatzung**

Bei der Bemessung des Abfallgefäßraumes sowie der Festlegung der Standplätze für die Abfallgefäße sind die Bestimmungen der § 12 bis 16 der Satzung über die Entsorgung von Abfällen in der Stadt Wetzlar (Abfall- und Gebührensatzung) vom 20.05.2003 in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
 - 3.5 Denkmalschutz**

Für jede bauliche Maßnahme in der unmittelbaren Umgebung eines als Kulturdenkmal geschützten Gebäudes ist vor Ausführungsbeginn eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Werden bei Erdbearbeitung oder Bodendenkmalschutz bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Nasensackstraße 13) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDStG).
 - 3.6 Vorhandensein von Kampfmitteln**

Seltens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 28.06.2016 darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenwarfbereich 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 mindestens 5 m durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abzug des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Abzubarbeiten, Bauvorhaben und Baugrunderhebungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf deren bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzonierungsverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

Zeichenerklärung

- Katasteramtliche Darstellungen
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung
- Kerngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; hier: Oberster Attikaabschluss
- Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
- geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereichs Tiefgarage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befestigungsflächen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
- Sonstige Pflanzzeichen
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
 - Stf Stellplätze mit ihren Zufahrten
 - TG Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrten
 - KG Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahme
 - D Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegt
 - PKr Verdachtspunkt auf das Vorhandensein von Kampfmitteln

Nutzungstabellone

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	OK _{Attika}
①	MK	0,6	2,0	XI	g	-
②	MK	0,6	-	II	g	-
③	MK	0,6	2,2	VI	-	19,0 m
④	MK	0,6	2,0	IV	g	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die enge Festsetzung.

