



Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

Zeichenerklärung
 Katasteramtliche Darstellung
 Flurgrenze
 Flur 53
 Flurnummer
 Flurstücksnummer
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen
 Art der baulichen Nutzung
 GEe Eingegrenzte Gewerbezone

Maß der baulichen Nutzung
 GRZ Grundflächenzahl
 GFZ Geschossflächenzahl
 Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen
 Räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
 Umgrenzung von Erhaltungsflächen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
 Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
 Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH mit zugehörigem Schutzstreifen und Angabe der Nennweite (nicht eingemessen, außer Betrieb)
 Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH mit Angabe der Nennweite (nicht eingemessen, in Betrieb)
 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG (HQ extrem)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
①	GEe	0,6	1,0	II

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

1 Textliche Festsetzungen
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 219 "Nördlich der Braunfelder Straße / Eiserne Hand" - 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 219 "Nördlich der Braunfelder Straße / Eiserne Hand" von 1967 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 Für das Gewerbegebiet wird als Einschränkung festgesetzt, dass wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen unzulässig sind.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, unzulässig.

1.1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, unzulässig. Ausnahmsweise können solche Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.1.4 Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsläden sowie alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Die maximal zulässige Höhe von Werbeflächen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen beträgt 6,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Stellplätze sowie Ausstellungs-, Lager- und Hofflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht.

1.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
 (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 2.1.1 Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 45°, Putzdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 20° sowie flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5°.
 2.1.2 Zur Dachendeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbönen Rot, Braun und Anthrazit sowie Schieferbedachungen zulässig. Hiervon ausgenommen sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dachendeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.
 2.2 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Außenwandhöhe nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Die maximale Größe der Werbeflächen von Werbeplakaten beträgt jeweils 5,0 m². Fremdwerbung ist dahingehend unzulässig, dass Werbung für nicht im Plangebiet erbrachte Leistungen oder Angebote unzulässig ist.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Stellplatzsatzung
 Auf die Bestimmungen der Satzung über Stellplätze und Garagen im Stadtgebiet Wetzlar (Stellplatzsatzung) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

3.2 Abwasserbeseitigungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser
 3.2.1 Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
 3.2.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).
 3.2.3 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 Denkmalschutz
 3.3.1 Das Plangebiet umfasst Flächen, die Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage "Braunfelder Straße" sind und den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unterliegen. Der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal oder Teile davon zerstören oder beseitigen, an einen anderen Ort verbringen, umgestalten oder instand setzen oder mit Werbeanlagen versehen will. Der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 18 HDschG).
 3.3.2 Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) und 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 (§ 21 HDschG).

3.4 Risiko-Überschwemmungsgebiet der Lahn
 Das Plangebiet liegt überwiegend im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) der Lahn, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern.

3.5 Grundwasser
 3.5.1 Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Lahn muss davon ausgegangen werden, dass im gesamten Plangebiet hoch anstehende Grundwasserspiegel angefallen werden, die korrespondierend zu der Wasserführung der Lahn starken Schwankungen unterworfen sind. Auf den erforderlichen Mehraufwand bei der Gründung geplanter Baumaßnahmen und die entsprechenden Auswirkungen auf das Grundwasser, wie z.B. notwendige Wasserhaltungsmaßnahmen oder besondere Gründungsmaßnahmen, wird hingewiesen.
 3.5.2 Sollte im Zuge von Baumaßnahmen und einer Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

3.6 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen
 Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

3.7 Versorgungsanlagen
 Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Schutzstreifenbereich eines außer Betrieb befindlichen Teilstücks der Ferngasleitung Nr. RG011005001 (DN 200) der Open Grid Europe GmbH. Auf die diesbezüglichen Anforderungen und Restriktionen sowie auf das Erfordernis zur Abstimmung konkreter Planungen mit den Betreibern wird hingewiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das außer Betrieb befindliche Teilstück der Ferngasleitung nach vorheriger Abstimmung mit dem Beauftragten der Open Grid Europe GmbH ausgebaut werden kann. Der Ausbau darf hierbei ausschließlich durch die Open Grid Europe GmbH veranlasst werden.

3.8 Kampfmittelbelastung
 Das Plangebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vor 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) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 m (ab GOK II, WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern die Fläche, z.B. wegen Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien nicht sonderfähig sein sollte, sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.
 Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise
 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,
 a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 b) Gehölzschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
 Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.10 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hel. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aria/intermedia	- Mehlschnecke
Acer platanoides	- Spitzahorn	Sorbus torminalis	- Elsbeere
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Obstbäume (H., v., 8-10):	
Betula pendula	- Hängebirke	Castanea sativa	- ESKASTANIE
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cydonia oblonga	- Quitte
Fraxinus excelsior	- Esche	Juglans regia	- Walnuss
Fagus sylvatica	- Rotbuche	Malus domestica	- Apfel
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Mespilus germanica	- Mispel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche	Prunus cerasus	- Sauerkirsche
Quercus robur	- Steileiche	Pyrus communis	- Birne
Quercus petraea	- Traubeneiche	Prunus div. spec.	- Kirsche, Pflaume
Tilia cordata	- Winterlinde	Prunus persica	- Pfirsich
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica	- Speierling

Artenliste 2 (Heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina	- Hundrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Crataegus laevigata	- Eglar	Salix caprea	- Salweide
Loncera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Woll. Schneeball
Malus sylvestris	- Wildpfirsich	Buxus sempervirens	- Buchsbaum
Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne	Ligustrum vulgare	- Liguster
Crataegus curvisepala	- Weißdorn	Loncera xylosteum	- Heckenkirsche
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen	Loncera caerulea	- Blaue Heckenkirsche
Frangula alnus	- Faulbaum	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Genista tinctoria	- Färbeginster	Salix purpurea	- Purpurweide
Viburnum opulus	- Gem. Schneeball		

Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher und Kleinbäume): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Amelanchier div. spec.	- Felsenbirne	Loncera nigra	- Heckenkirsche
Buddleja div. spec.	- Sommerflieder	Loncera caprifolium	- Gartengelbblättrig
Calluna vulgaris	- Heidekraut	Loncera perlymynum	- Waldgelbblättrig
Chaenomeles div. spec.	- Zierquitten	Magnolia div. spec.	- Magnolie
Cornus florida	- Blumenhartriegel	Malus div. spec.	- Zierapfel
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus div. spec.	- Fälscher Jasmin
Deutzia div. spec.	- Deutzie	Rosa div. spec.	- Rosen
Forsthya x intermedia	- Forsythie	Spiraea div. spec.	- Spiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Syringa div. spec.	- Flöster
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Weigela div. spec.	- Weigelie

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

STADT WETZLAR

BEBAUUNGSPLAN
Nr. 219
‘Nördlich der Braunfelder Straße / Eiserne Hand‘
1. Änderung
Gemarkung Wetzlar
 M 1: 500

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGS-EINLEITUNGSBESCHLUSS GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM 28.08.2019 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	BEKANNTMACHUNG GEM. § 2 (1) BAUGB DES AUFSTELLUNGS-EINLEITUNGSBESCHLUSSES UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGE-VERAMMLUNG AM 20.09.2019 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 13a BAUGB IN DER ZEIT VOM 30.09.2019 BIS EINSCHLIESSLICH 01.11.2019 DURCHFÜHRUNG DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM 30.09.2021 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN ... DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
AUSFERTIGUNGSVERMERK ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT ERFORDERLICHEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND. DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 07.07.2021 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 14.07.2021
RECHTSKRÄFTIG SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 14.07.2021	BEARBEITET / GEZEICHNET: MAGISTRAT DER STADT WETZLAR AMT FÜR STADTENTWICKLUNG AMTSLEITUNG

Planstand: Satzung 08.04.2021

PLANUNGSBURO FISCHER
 Raumplanung | Stadtplanung | Umweltingung
 Im Nordpark 1 - 35435 Wetzlarberg | T. +49 641 98441-11 | F. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de