



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),
 Planzeichenverordnung 1990 (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 Eingegrenztes Gewerbegebiet

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

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, 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 Werbetafeln 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 Stellplatzsetzung

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 angetroffen 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 Baugrunderhaltung 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 Kampfmittelräumaßnahmen 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 Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

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 | - Mehlsbeere |
| Acer platanoides | - Spitzahorn | Sorbus torminalis | - Elsbeere |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn | Obstbäume (H., v., 8-10): | |
| Betula pendula | - Hängebirke | Castanea sativa | - Eskkastanie |
| 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 | - Stieleiche | Pyrus communis | - Birne |
| Quercus petraea | - Traubeneiche | Prunus div. spec. | - Kirsche, Pflaume |
| Tilia cordata | - Winterlinde | Prunus persica | - Pfirsich |
| Tilia platyphyllos | - Sommerlinde | Pyrus pyrastris | - 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 | - Weißdorn | Salix caprea | - Salweide |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche | Viburnum lantana | - Woll. Schneeball |
| Malus sylvestris | - Wildpfirsich | Buxus sempervirens | - Buchsbaum |
| Amelanchier ovalis | - Gemeine Felsenbirne | Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Crataegus curvisepala | - Weißdorn | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen | Lonicera caerulea | - Blaue Kirsche |
| 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 | Lonicera nigra | - Heckenkirsche |
| Buddleja div. spec. | - Sommerflieder | Lonicera caprifolium | - Gartengelbblät |
| Calluna vulgaris | - Heidekraut | Lonicera periclymenum | - Waldgelbblät |
| Chamaemelum div. spec. | - Zierquicke | 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 |
| Foraythia x intermedia | - Forsythie | Spiraea div. spec. | - Spiere |
| Hamamelis mollis | - Zaubernuss | Syringa div. spec. | - Flinder |
| Hydrangea macrophylla | - Hortensie | Weigela div. spec. | - Weigelia |

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

STADT WETZLAR



BEBAUUNGSPLAN

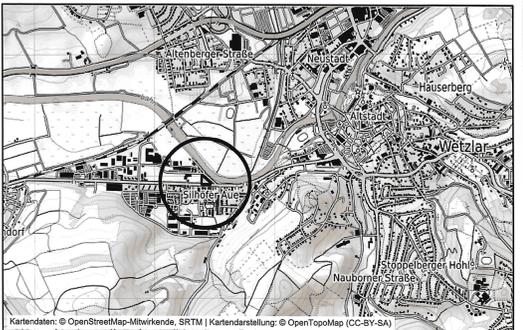
Nr. 219

'Nördlich der Braunfelder Straße / Eiserne Hand'

1. Änderung

Gemarkung Wetzlar

M 1: 500



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGS-EINLEITUNGSBESCHLUSSE GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM 28.08.2019 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	BEKANNTMACHUNG GEM. § 2 (1) BAUGB DES AUFSTELLUNGS- EINLEITUNGSBESCHLUSSES UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEI- GUNG AM 20.09.2019 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
---	--

ÖFFENTLICHE AUSLEIUNG SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 13a BAUGB IN DER ZEIT VOM 30.09.2019 BIS EINSCHLIESSLICH 01.11.2019 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	SATZUNGSBESCHLUSSE GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM 30.06.2021 DURCHFÜHRT DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
--	--

AUSFERTIGUNGSVERMERK

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSSE 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	BEARBEITET / GEZEICHNET: MAGISTRAT DER STADT WETZLAR AMT FÜR STADTENTWICKLUNG AMTSLEITUNG
---	---