

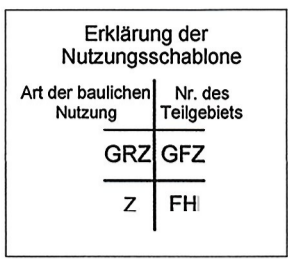
**Nachrichtliche Darstellungen**

- Gesamtanlage gemäß Denkmalschutzgesetz
- Mischwasserkanal
- Daten der Liegenschaftskarte**
- Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäude
- Verkehrsfläche



**1. Festsetzungen (BauGB, BauNVO, HBO)**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)
- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze, eine Überschreitung im Sinne § 17 (2) BauNVO ist zulässig
- GFZ Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze
- Z Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH Maximale Höhe der Firstlinie in Meter über NN



**1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 (1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- überbaubar Baugrenze
- nicht überbaubar

**1.4 Verkehrsflächen**  
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 (1) Nr.20,25 und § 9 (6) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen

**1.6 Sonstige Planzeichen**  
(§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

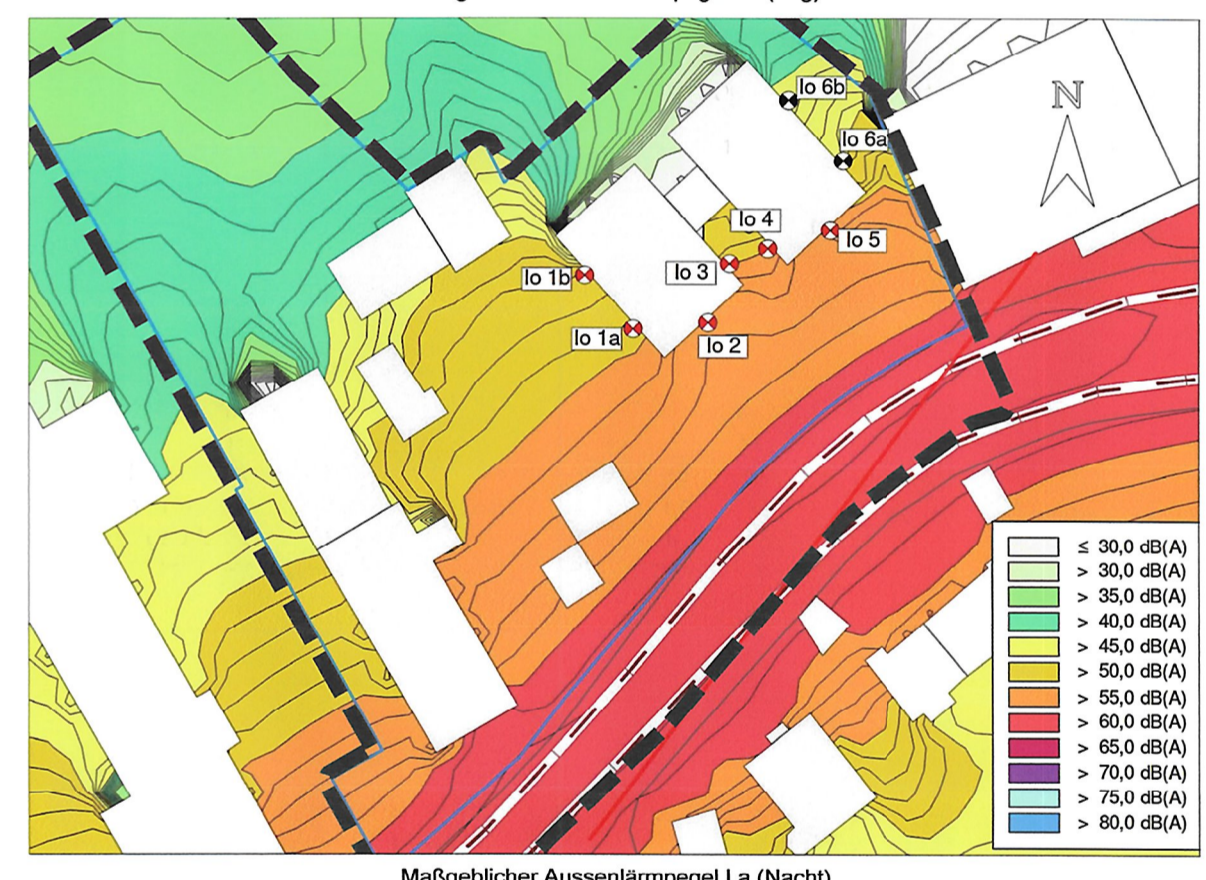
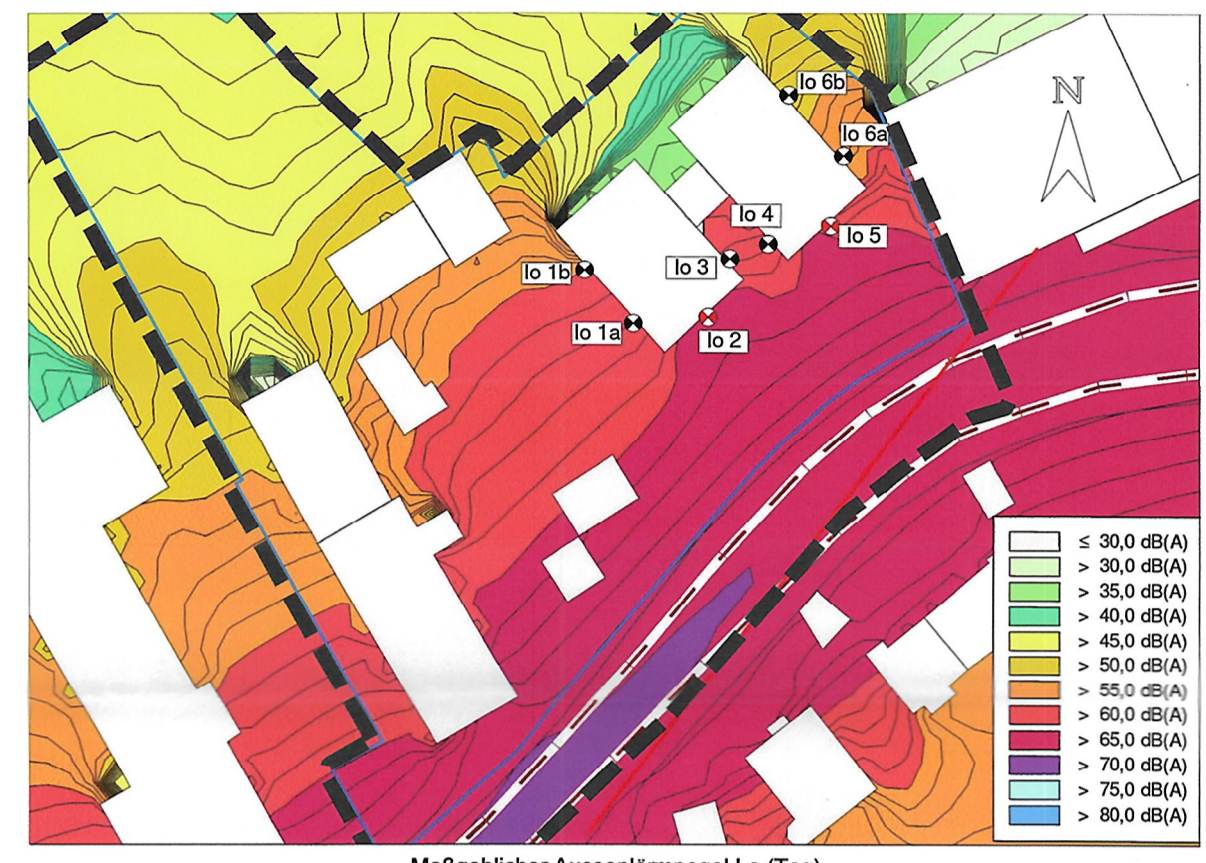
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**2. Textliche Festsetzungen**

- 2.1 Art der baulichen Nutzung:**  
Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind:  
- Tankstellen.  
- Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Höhe der baulichen Anlagen:**  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe begrenzt. Bei Pult- und Flachdächern ist der obere Dachabschluss mit der Firsthöhe gleichzusetzen. Die festgesetzte maximale zulässige Firsthöhe darf durch untergeordnete betriebstechnische Anlagen / Aufbauten, einer Solaranlage oder für eine Dachbegrünung ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden. Schornsteine und Antennen bleiben bei der Ermittlung der Firsthöhe unberücksichtigt.
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Grundflächen:**  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Befestigte Flächen, wie Zufahrten und Stellplätze, die eine Überschreitung der GRZ nach sich ziehen, sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:**  
Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, welche nach HBO auch in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne von § 23 (5) BauNVO zulässig.
- 2.5 Grundstücksfreiflächen:** Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah als blütenreiche Grünanlagen anzulegen und zu pflegen (Empfehlung: regionale Blütmischung (Hessisches Bergland) für den Stadt- und Siedlungsbereich, mehrjährig, Pflegemaßnahme erst ab September). Gehölzanpflanzungen sind unter Verwendung von standortgerechten heimischen Arten durchzuführen.
- 2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§81 HBO i.V.m. § 9(4) BauGB) Dachgestaltung:**  
Im Teilgebiet 1 sind nur Sattel-, Zelt- und Walmdächer sowie daraus abgeleitete Dachformen zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 25°.
- 2.7 Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung:**  
Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Satzung - Bebauungsplan Nr. 242 "Brühlsbachstraße, Friedenstraße, Bergstraße, Frankfurter Straße" vom 18.12.1989 (Datum der Bekanntmachung) - welche durch diese Satzung nicht aufgehoben oder geändert werden, bleiben unverändert in Kraft.
- 2.8. Immissionsschutz:**  
Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschallschallschutzmaß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:  
R'w,ges = La - Raumart  
La = maßgeblicher Außenlärmpegel.  
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen  
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.  
Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Kapitel 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die lufttechnischen Anforderungen für die Schlafräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >45 dB(A) zu berücksichtigen.  
Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

**2. Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)**

**2.8 Immissionsschutz (Fortsetzung):**  
Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den nachstehend dargestellten Beurteilungspegeln abzuleiten, welche im Rahmen Immissionsberechnung Nr. 4532a ermittelt wurden. Näheres kann der Immissionsberechnung Nr. 4532a entnommen werden, welche als Anlage Bestandteil der Begründung ist.  
Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.  
Südost-orientierte Balkone sind mit mindestens 1,5 m hohen geschlossenen, schallabschirmend wirkenden Geländern herzustellen.



**3. Hinweise**

- 3.1 Erdarbeiten/Bodenschutz:**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Lahn-Dill-Kreises zu melden.  
Bei Rückbau- und Entseigelungsmaßnahmen ist ein funktionsfähiger Boden mit einem ausreichend durchwurzelbaren Bodenraum herzustellen.
- 3.3 Altlasten/Bodenkontaminationen:**  
Aufgrund der aktuellen und ehemaligen gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich der Satzung können Schadstoffbelastungen im Boden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.  
Im Bereich dieser Standorte sind daher die folgenden Vorgaben zu beachten:  
- Eingriffe in den Boden sowie der Rückbau von Gebäuden sind durch eine(n) sachkundige(n) Gutacher/ Gutachterin zu begleiten.  
- Der/Die Gutacher/in ist vom Veranlasser/von der Veranlasserin der Maßnahme zu bestellen.  
- Sollten bei Ausubarbeiten 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.  
- Die Ergebnisse der Historischen Erkundung vom 27.08.2020, welche der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, sind im Rahmen von Abrucharbeiten und Bauvorhaben zu beachten.
- 3.4 Kampfmittelbelastung:**  
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich 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 mindestens 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.  
Näheres kann der Begründung entnommen werden.

**3. Hinweise (Fortsetzung)**

- 3.4 Niederschlagswasser:**  
Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll in geeigneten Fällen versickert werden.
- 3.5 Artenschutz:**  
Bei baulichen Maßnahmen oder Abrissarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Regelungen und Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Hinblick auf gebäudebewohnende Tierarten zu beachten. Art und Umfang der erforderlichen Prüfungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Wetzlar abzustimmen.
- 3.6 Artenempfehlungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen:**
- |                  |                        |                             |
|------------------|------------------------|-----------------------------|
| 1. Bäume:        | 2. Sträucher:          | 3. Hainbuche                |
| Acer campestre   | Carpinus betulus       | Blutrotter Hartriegel       |
| Malus domestica  | Cornus sanguinea       | Gemeine Hasel               |
| Prunus domestica | Corylus avellana       | Gewöhnlicher Spindelstrauch |
| Prunus domestica | Elaeagnus angustifolia | Rote Heckenkirsche          |
| Prunus padus     | Lonicera xylosteum     | Schlehe                     |
| Pyrus communis   | Prunus spinosa         | Gewöhnlicher Schneeball     |
| Quercus petraea  | Viburnum opulus        | Schwarzer Holunder          |
| Quercus robur    | Sambucus nigra         |                             |

**4. Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.2634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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).
- Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 in der Fassung zur Zeit der maßgeblichen, öffentlichen Auslegung des Planes.

**Verfahrensvermerke** (Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

<b>AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSS</b> GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVER-SAMMLUNG AM 23.04.2020 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN .....	<b>BEKANNTMACHUNG</b> GEM. § 2 (1) BAUGB DES AUFSTELLUNGS-/ EINLEITUNGS- BE- SCHLUSSES UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG AM 09.11.2020 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN .....
<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 13/13a BAUGB IN DER ZEIT VOM 17.11.2020 BIS EINSCHLIESSLICH 18.12.2020 DURCHFÜHRT DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN .....	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETENVER-SAMMLUNG AM 23.02.2021 DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN .....
<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 09. April 2021	
<b>RECHTSKRÄFTIG</b> SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 16. April 2021	
BEARBEITET / GEZEICHNET:  MAGISTRAT DER STADT WETZLAR AMT FÜR STADTENTWICKLUNG  AMTSLEITUNG	

**Bauleitplanung der Stadt Wetzlar (Kernstadt)**  
**Bebauungsplan Nr.242 "Brühlsbachstraße, Friedenstraße, Bergstraße, Frankfurter Straße" - 1.Änderung**

**AUSFERTIGUNG**

Planfassung: Januar 2021	Datum: 15.03.2021
Bearbeitung: A. Zettl	Geprüft:
GIS/CAD: B.Wasmus/A. Zettl	Karten-/Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

**Planungsbüro Zettl**  
Südhang 30  
35394 Gießen  
Tel.: 0641 49410-349  
Fax: 0641 49410-359  
email: info@planungsbuero-zettl.de  
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

Bauleitplanung - Landschaftsplanung - Geoinformatik