



Zeichenerklärung der ALK-Daten:

- Grundstücksgrenze
- Flur Bezeichnung der Flur
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung
- 201

Planzeichenerklärung:

- SO p.H.** Sondergebiet "Parkhaus" (Garagengebäude)
- GE e1-2** Eingeschränkte Gewerbegebiete, Indices 1 und 2
- WA 1-3** Allgemeine Wohngebiete, Indices 1 bis 3
- MI** Mischgebiete
- z.B. IV** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
- z.B. 0,4** Grundflächenzahl
- z.B. 12** Geschossflächenzahl
- Offene Bauweise** Max. Firsthöhe/Höhe der Gebäudeoberkante in m ü. NN Parkhaus: Oberkante oberste Parkebene
- Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung:**
 - Schule
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenverkehrsflächen**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**
 - PS Privatstraße
 - W Wirtschaftsweg
- Flächen für Wald**
- Private Grünflächen Zweckbestimmung:**
 - Parkanlage
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Anpflanzen von Bäumen, s. textliche Festsetzungen**
- Böschung (nachrichtlich), Bestand**
- Höhenschichtlinien (Bestand)**

Textliche Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB)**
 - Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sind diesem Nutzungszweck dienende Gebäude und Nutzungen, Nebenanlagen und sonstige Nutzungsflächen, daher auch Sporthalle, Hausmeisterwohnung, Straßen und Stellplätze, zulässig.
 - Bei Ermittlung der Grundflächenzahl der Gemeinbedarfsfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die unbefestigten Flächen von Sportplätzen, daher z.B. Rasenflächen, als unbefestigte Flächen zu berücksichtigen.
 - Die Höhe des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses der Gebäude bzw. der untersten Ebene des Parkhauses darf die in folgender Tabelle angegebenen Höhen nicht überschreiten (§ 9 Abs. 3 BauGB):

| Nutzung | n üNN |
|------------------------------------|--------|
| Allgemeines Wohngebiet mit Index 1 | 265,50 |
| Allgemeines Wohngebiet mit Index 2 | 269,50 |
| Allgemeines Wohngebiet mit Index 3 | 272,50 |
| Mischgebiet | 275,00 |
| Gemeinbedarfsfläche Schule | 269,70 |
| Sondergebiet Parkhaus | 267,50 |
| Gewerbegebiet mit Index 1 | 275,00 |
| Gewerbegebiet mit Index 2 | 269,50 |
- Die vorhandene Geländeoberkante darf entsprechend angehoben bzw. tiefer gelegt werden.
- Technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzugschächte sowie Photovoltaikanlagen** sind bei Ermittlung der Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) bzw. der Gebäudeoberkante (bei Flachdächern) nicht zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 3 BauGB). Dies gilt auch für die Rampenüberdachungen sowie die Schutzumrandung (Brüstung) des obersten Parkdecks im Sondergebiet „Parkhaus“.

Datengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: April 2018

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von § 6 BauNVO unzulässig.
Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
Auch sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
- Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (BauNutzungsverordnung) und § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Auf der Fläche des Sondergebietes „Parkhaus“ sind außerhalb des Parkhauses Pkw-Stellplätze und die erforderlichen Zufahrten zulässig.
- Für Nutzungseinheiten, bei denen die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, s. Bebauungsplan, überschritten wird, ist in den Gewerbegebieten die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unabhängig von dieser Abgrenzung zu ermitteln. Maßgebend ist die Fläche des Zweckgrundstückes der Nutzungseinheit.
- Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind auch befestigte Fußwege, Spielgeräte und weitere der Zweckbestimmung entsprechende bauliche Anlagen zulässig.

Versorgungsstationen, z.B. Trafostationen und Wärmezentralen, dürfen mit einem Grenzabstand kleiner als 3,00 m, auch ohne Grenzabstand, errichtet werden.

Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

3.1 Standortfremde Nadelgehölze sind nicht zulässig.

| Bäume: | |
|---------------|-------------------|
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Hainbuche * | Carpinus betulus |
| Feldahorn * | Acer campestre |
| Eibersche | Sorbus aucuparia |
| Liguster * | Ligustrum vulgare |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Speierling | Sorbus domestica |

Standortgerechte heimische Laubgehölze sind z. B.:

und hochstämmige lokale Obstbäume

| Sträucher: | |
|-----------------------|---------------------------------|
| Hasel * | Corylus avellana |
| Schwarzer Holunder * | Sambucus nigra |
| Weißdorn * | Crataegus monogyna u. laevigata |
| Hundsrose * | Rosa canina |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Wolliger Schneeball * | Viburnum lantana |
| Pfaffenhütchen * | Euonymus europaea |

- (* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)
- Die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume dürfen um bis zu 10 m von der zeichnerisch festgesetzten Lage verschoben werden.
 - Die Hauptdächer im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind floristisch extensiv zu begrünen, wenn Sie mit einer Dachneigung von weniger als 10 % errichtet werden.
 - Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB**
Fußwege, PKW-Stellplätze und Hofflächen sind in Pflasterbauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzende unbefestigte Flächen des Grundstückes abgeleitet wird.
Die Fahrstraßen dürfen wasserundurchlässig hergestellt werden.
 - Hinweise**
 - Gemäß § 126 BauGB – Pflichten des Eigentümers – hat der Eigentümer eines Grundstückes Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und der Zubehörs auf seinem Grundstück unter vorheriger Benachrichtigung zu dulden.
 - Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.
Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
 - 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 WHG).
 - Wenn bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material anfällt, ist die zuständige Behörde zu informieren. Das Material muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ordnungsgemäß entsorgt werden.

- Sollte bei der Bebauung der Grundstücke während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies dem Kreisauausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, unverzüglich anzuzeigen.
- Der Geltungsbereich liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Die Bereiche der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf und des Sondergebietes wurden bereits mittels 22 Bohransatzpunkten auf Kampfmittel untersucht. Im Zuge dieser Untersuchungen wurden keine Kampfmittel gefunden. Ihr Vorkommen kann jedoch grundsätzlich trotzdem nicht ausgeschlossen werden. Daher ist bei einem Verdacht unverzüglich die zuständige Polizeibehörde zu benachrichtigen und die Bauarbeiten bis zur Klärung des Verdachts einzustellen.
Auf den noch nicht untersuchten Flächen des Geltungsbereiches ist vor Beginn von Bauarbeiten eine Sondierung auf Kampfmittel durchzuführen. Alle Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden, sind zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind EDV-gestützt festzuhalten und an den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen zu übermitteln.
- Artenschutz-Maßnahmen**
- Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten:
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
 - wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können; die Untere Naturschutzbehörde ist zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange vor Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet zu beteiligen.

Die Fällung von Bäumen darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Wenn die Fällung außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden soll, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten.
Wenn dies nicht der Fall ist, können die Gehölze auch außerhalb des o.g. Zeitraumes nach Zustimmung durch die Naturschutzbehörde gefällt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB):
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034).
BauNutzungsverordnung (BauNVO):
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796).
Planische Verordnung (PlanV):
vom 18. Dezember 1992 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Hessische Bauordnung (HBO):
In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Juni 2016 (GVBl. S. 158).

STADT WETZLAR

Bebauungsplan WZ 280a
"Spilburg - Sportparkstraße, Henri-Duffaut-Straße"
Stadtteil Wetzlar
- Satzung -

Stand: 12.12.2019 M 1:1.000

ÜBERSICHTSPLAN
Maßstab 1:10.000, genodet

AUFSTELLUNGS-EINLEITUNGSBESCHLUSS
GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG
AM 04.04.2019

BEKANNTMACHUNG
DES AUFSTELLUNGS-EINLEITUNGSBESCHLUSSES
AM 08.07.2019

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
WETZLAR, DEN 19. Dez. 2019

DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG
DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB
AM 08.07.2019

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
GEM. § 4 (2) BAUGB WURDE IN DER ZEIT
VOM 15.07.2019 BIS EINSCHLIESSLICH
16.08.2019 DURCHFÜHRT

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
WETZLAR, DEN 19. Dez. 2019

DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG
DER 2. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB, I. V. M. § 4a (2) BAUGB
AM 12.10.2019

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2), EINSCHL. I. V. M. § 4a (2) BAUGB, WURDE IN DER ZEIT
VOM 21.10.2019 BIS EINSCHLIESSLICH
04.11.2019 DURCHFÜHRT

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
WETZLAR, DEN 19. Dez. 2019

DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS
GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG
AM 12.12.2019

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
WETZLAR, DEN 19. Dez. 2019

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 MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.

DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR
WETZLAR, DEN 19. Dez. 2019

DR. VIERTELHAUSEN
BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM 27. Dez. 2019

BEARBEITET / GEZEICHNET:
DER
MAGISTRAT
DER
STADT WETZLAR
AMT FÜR STADTENTWICKLUNG

AMTSL EITUNG

Planerstellung
Bearbeitung:

INGENIEURBÜRO ZILLINGER
Weinmarer Str. 1
35396 Gießen
Fon 0641 95212-0
Fax 0641 95212-24
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de