



**BEBAUUNGSPLAN  
Nr. 410  
'Dom-Höfe'  
(Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan)  
Kernstadt**

M 1: 500



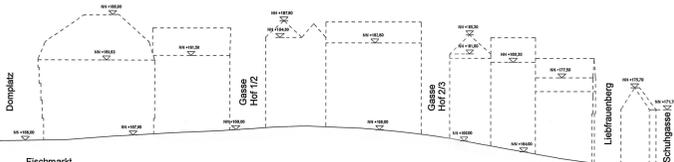
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendatenbearbeitung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

**Stadt Wetzlar, Kernstadt**

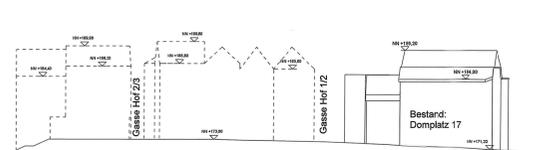
**Bebauungsplan Nr. 410 "Dom-Höfe"  
(Vorhabenbezogener Bauungsplan)**

**Plankarte 1: Trauf- und Firsthöhen auf den Baulinien zu den angrenzenden Straßen und Gassen**  
Maßstab 1 : 500

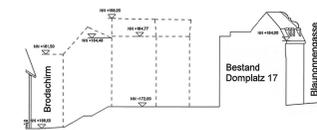
**Brodschirm**



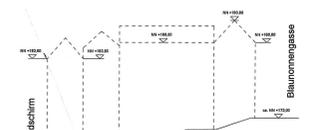
**Blaunonnengasse**



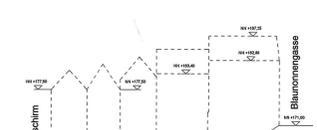
**Hof 1 Südseite**



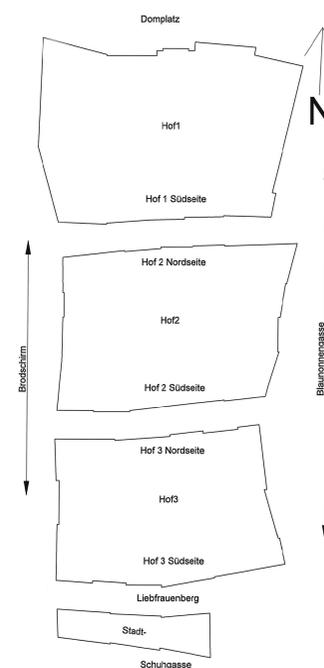
**Hof 2 Südseite**



**Hof 3 Südseite**



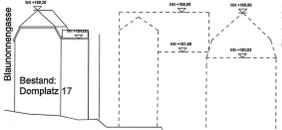
**Übersicht**



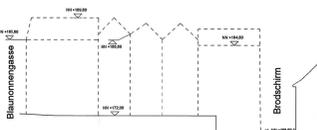
**Schuhgasse**



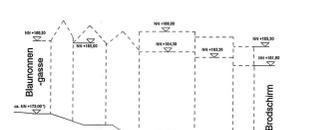
**Domplatz**



**Hof 2 Nordseite**



**Hof 3 Nordseite**

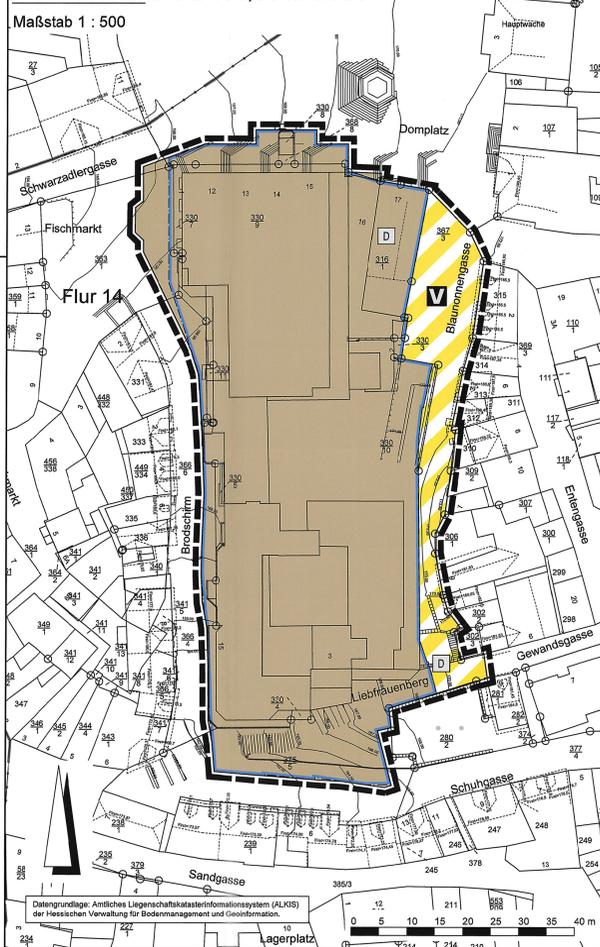


**Stadhäuser Nordseite**

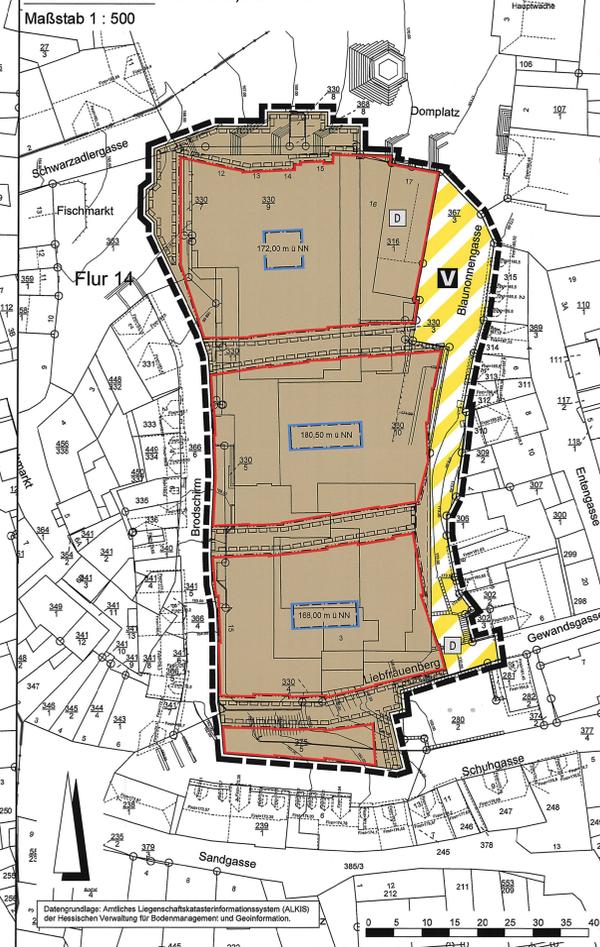


\*) an bestehendes Straßenniveau anzupassen

**Plankarte 2: Bis ≤ 168,00 m ü NN**  
Maßstab 1 : 500



**Plankarte 3: Ab 168,00 m ü NN**  
Maßstab 1 : 500



**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789), Planzonenverordnung 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. 196), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

**Zeichenerklärung**

**Katasteramtliche Darstellung**

- Flurgrenze
- Flur Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

**Nutzungsschablone**

Plankarte	Baugebiet	GRZ	TH	FH
2	MU	1,0	Gem. Plankarte 1	
3				

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

**Planzeichen**

**Art der baulichen Nutzung**

MU Urbanes Gebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

- GRZ Grundflächenzahl
- TH Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut)
- FH Firsthöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Baulinie
- Baugrenze (zu den Höhenangaben in Plankarte 3 vgl. 1.4.6.)

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Verkehrsflächen**

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
- Verkehrsberuhigter Bereich

**Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

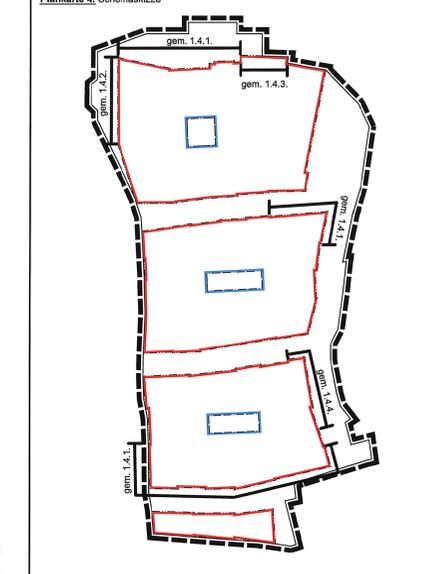
**Sonstige Planzeichen**

- Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**1. Textliche Festsetzungen**

- 1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Urbanes Gebiet.
- 1.1.1 Gem. § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB: Es sind nur die Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger zuvor im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Spielhallen und Spielcasinos, Wettbüros, Sex-Animierbetriebe, Sex-Shops und Diskotheken sind unzulässig.
- 1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution sind unzulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO: Die zulässigen Firsthöhen gem. Plankarte 1 dürfen durch haustechnische Anlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden, sofern diese von den umgebenden Straßen aus nicht sichtbar sind. Maßgeblich ist jeweils die Blickachse im Abstand von 5,5 m zum aufsteigenden Mauerwerk, gemessen lotrecht vor dem Dachaufbau, 1,5 m über Gelände.
- 1.2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO: Bei traufständig auf einer Baulinie stehenden Gebäuden kann von der max. zulässigen Traufhöhe gem. Plankarte 1 abgewichen werden für Zwerchhäuser, Seitengiebel und Gauben, sofern diese einzeln oder in der Summe max. 50% der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten und die max. zulässige Firsthöhe eingehalten wird.
- 1.3 Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauGB:
- 1.3.1 Bis zu einer Höhe von 168 m über NN sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- 1.4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauGB:
- 1.4.1 An den in Plankarte 4 mit 1.4.1. markierten Abschnitten darf die Baulinie durch auskragende Obergeschosse um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- 1.4.2 An dem in Plankarte 4 mit 1.4.2. markierten Abschnitt darf die Baulinie durch auskragende Obergeschosse um bis zu 1,0 m und durch Balkone um bis zu 2,5 m überschritten werden.
- 1.4.3 An dem in Plankarte 4 mit 1.4.3. markierten Abschnitt darf die Baulinie bis zu 1,0 m unter- und bis 1,0 m durch auskragende Obergeschosse überschritten werden.
- 1.4.4 An dem in Plankarte 4 mit 1.4.4 markierten Abschnitt darf die Baulinie auf der Breite der Aufzüge unterschritten werden.

**Plankarte 4: Schemaskizze**



- 1.4.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO: Von der Blaunonnengasse und den beiden nördlichen durch Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit dokumentierten Gassen ist jeweils ein max. 5,5m breiter Zugang zu den Innenhöfen zulässig. Für die Durchgänge kann die Baulinie unterbrochen werden.
- 1.4.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO: Die Baugrenzen in Plankarte 3 gelten erst ab den in der Plankarte eingetragenen Höhen.
- 1.4.7 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO: Stellplätze und Garagen sind nur für Bewohner, Betriebsinhaber und Beschäftigte des Urbanen Gebietes und dies auch nur in Geschossen, deren Deckenoberkanten unter 168 m über NN liegen, zulässig.  
Hinweis: Die Erschließung erfolgt von der Blaunonnengasse aus über Aufzüge.

**2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

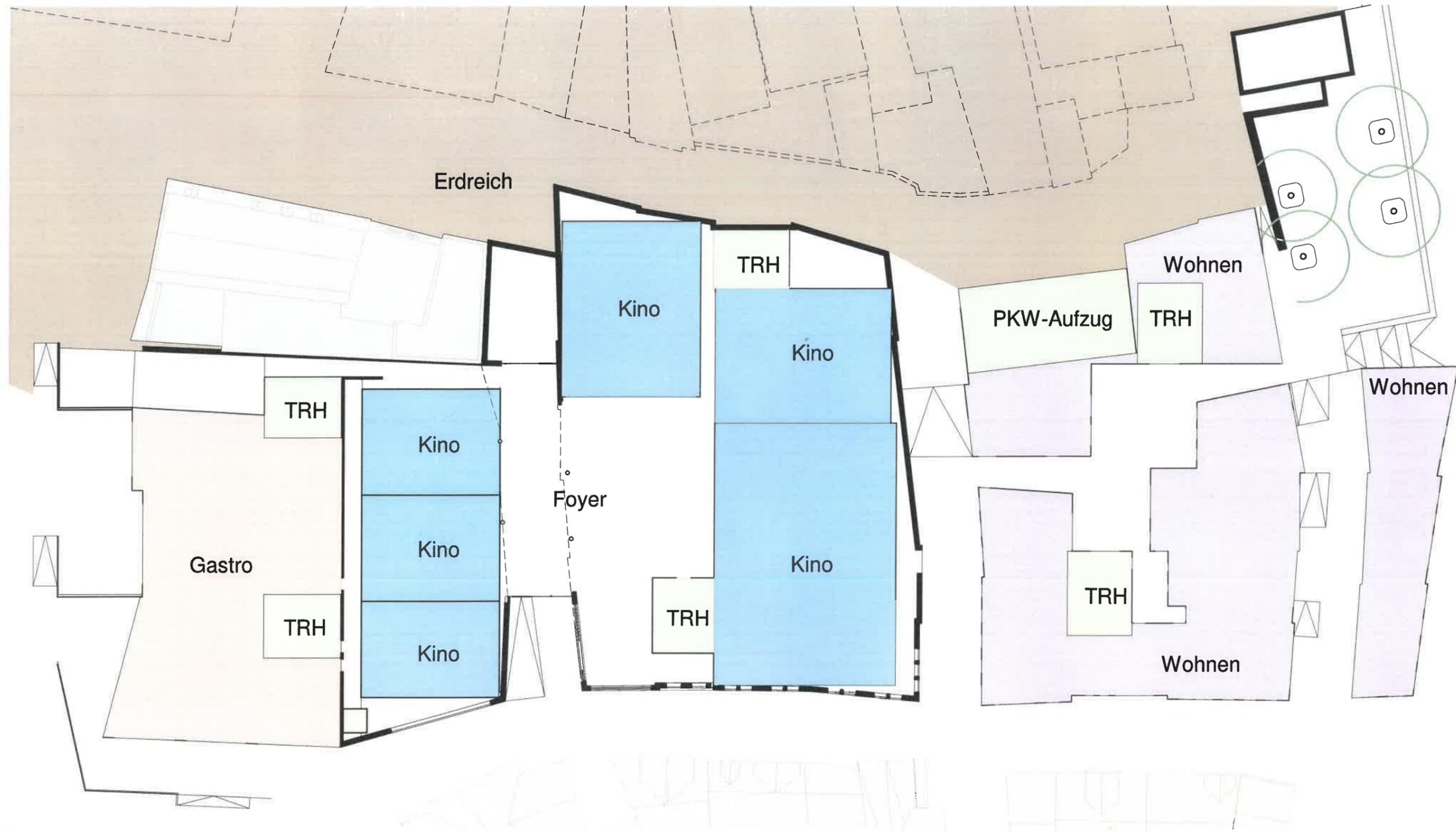
- 2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Nr. 3 HBO:
- 2.1.1 Einfriedungen sind unzulässig.
- 2.1.2 Standflächen für Wertstoff- und Abfallbehälter sind nur innerhalb der Gebäude zulässig. Sie sind so anzuordnen, dass sie von den Verkehrsflächen sowie den Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit aus nicht eingesehen werden können.

**3. Hinweise zum Artenschutz**

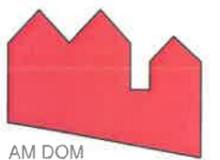
Abbrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstundenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Abbrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.  
Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von fünf geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.

**VERFAHRENSVERMERKE**

<p><b>AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSS</b> GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM 23.05.2019</p> <p><b>BEKANNTMACHUNG</b> DES AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSSES AM 28.09.2019</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 19. Dez. 2019 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER</p>	<p><b>BEKANNTMACHUNG</b> DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB AM 28.09.2019</p> <p><b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEWÖHNER GEM. § 4 (2), JEWEILS I.V.M. § 4 (3) BAUGB WURDE IN DER ZEIT VOM 08.07.2019 BIS EINSCHLIEßLICH 09.08.2019 DURCHFÜHRT</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 19. Dez. 2019 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER</p>
<p><b>BEKANNTMACHUNG</b> DER 2. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB, I.V.M. § 4 (3) BAUGB AM 31.08.2019</p> <p><b>2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEWÖHNER GEM. § 4 (2), JEWEILS I.V.M. § 4 (3) BAUGB WURDE IN DER ZEIT VOM 09.09.2019 BIS EINSCHLIEßLICH 20.09.2019 DURCHFÜHRT</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 19. Dez. 2019 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER</p>	<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM 12.12.2019</p> <p><b>BEKANNTMACHUNG</b> DER STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM 12.12.2019</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 19. Dez. 2019 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER</p>
<p><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.</p> <p>DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 19. Dez. 2019 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER</p>	
<p><b>RECHTSKRÄFTIG</b> SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 27. Dez. 2019</p> <p><b>BEARBEITET / GEZEICHNET:</b> MAGISTRAT DER STADT WETZLAR AMT FÜR STADTENTWICKLUNG AM 11.11.2019</p>	



## Vorhaben/- und Erschließungsplan Erdgeschoss/ Nutzungen

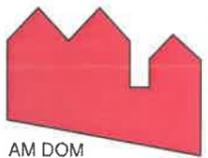


AM DOM  
STADTHAUS

Stadthaus am Dom GmbH & Co.KG  
Beim Eberacker 10  
35633 Lahnau



Vorhaben/- und Erschließungsplan  
Dachaufsicht



AM DOM  
STADTHAUS

Stadthaus am Dom GmbH & Co.KG  
Beim Eberacker 10  
35633 Lahnau