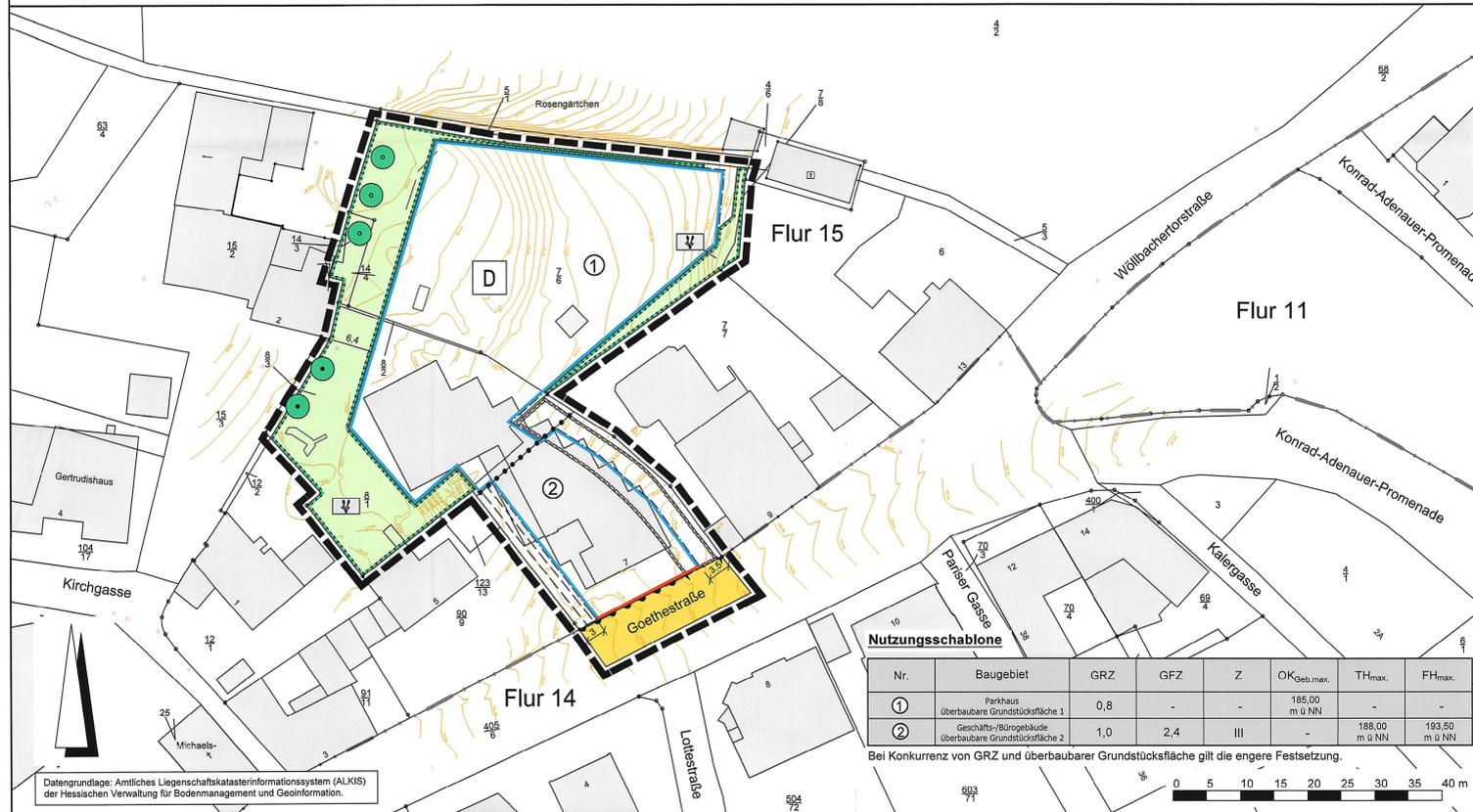


# Stadt Wetzlar, Kernstadt

## Bebauungsplan Nr. 412 "Parkhaus Goethestraße"

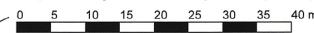
### (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)



Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb,max.	TH,max.	FH,max.
1	Parkhaus überbaubare Grundstücksfläche 1	0,8	-	-	185,00 m ü NN	-	-
2	Geschäfts-/Bürogebäude überbaubare Grundstücksfläche 2	1,0	2,4	III	188,00 m ü NN	193,50 m ü NN	-

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



#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796),  
 Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 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), i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. 2018 S. 198).

#### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze  
 Flurnummer  
 Flurstücksnummer  
 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

Parkhaus überbaubare Grundstücksfläche 1 vgl. 1.1.1  
 Geschäfts-/Bürogebäude überbaubare Grundstücksfläche 2 vgl. 1.1.2

#### Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl  
 GFZ Geschossflächenzahl  
 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß  
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NN, hier:  
 OKGeb. Oberkante Gebäude  
 TH Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)  
 FH Firsthöhe

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie  
 Baugrenze  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)  
 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 Einfahrtbereich

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Entwicklungsziel: Blütenreiche Grünanlage  
 Anpflanzung von Laubbäumen  
 Erhalt von Laubbäumen

#### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Der räumliche Geltungsbereich liegt vollständig in der dem Denkmalschutz unterliegenden Gesamtanlage "Historische Altstadt"

#### Sonstige Planzeichen

Mit Fahrrecht zugunsten des Parkhauses zu belastende Fläche  
 Mit Gehrechten zugunsten des Parkhauses zu belastende Fläche  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

#### Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)  
 Höhenlinie (Bestand) in m über Normalhöhennull (NHN)

#### 1 Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 12 Abs. 3 BauGB
  - Überbaubare Grundstücksfläche lfd. Nr. 1: Zulässig ist ein Parkhaus mit bis zu 216 Einstellplätzen.
  - Überbaubare Grundstücksfläche lfd. Nr. 2: Zulässig sind zwei miteinander verbundene Geschäfts- und Bürogebäude. Wohnungen sind unzulässig. Spielhallen und Spielcasinos, Wettbüros, Sex-Animerbetriebe und Sex-Shops, Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO: In der überbaubaren Grundstücksfläche lfd. Nr. 1 darf die zulässige Gebäudeoberkante durch technische Aufbauten bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern ihre Grundflächen in der Summe nicht mehr als 5 % der realisierten Dachfläche einnehmen. Die technischen Aufbauten haben einen Abstand von 1,5 m zur Attika einzuhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Rad- und Gehwege und Fahrradstellplätze außerhalb von Gebäuden sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
  - Die Grundstücksfreiflächen sind als blütenreiche Grünanlagen anzulegen und zu pflegen (Empfehlung: regionale Blümmischung (Hessisches Bergland) für den Stadt- und Siedlungsbereich, mehrjährig, Pflegemaßnahme erst ab September). Strukturelemente wie Trockenmauern und Baumstämme sind zulässig.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB: Mind. 10% der Einstellplätze des Parkhauses sind mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge auszustatten.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
  - Überbaubare Grundstücksfläche lfd. Nr. 1: Das Parkhaus ist bis auf zwei Zu- und Ausgänge (zum „Rosengärtchen“ und zur Goethestraße) sowie den Ein- und Ausfahrtsbereich allseitig geschlossen auszuführen. Die Zulässigkeit von nur im Bedarfsfall zu öffnenden Notausgängen bleibt unberührt. Die Zu- und Ausgänge sind jeweils mit einer Schleuse zu versehen, die einen unmittelbaren Schallaustritt unterbindet. Sofern die Bewirtschaftung eine vom Pkw aus zu bedienende Kartenausgabe erfordert, ist der Ausgabebereich mind. 4,5 m in das Parkhaus hinein zu verlegen.
  - Überbaubare Grundstücksfläche lfd. Nr. 2: Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der
    - DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und
    - DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis < 5° sind zu einem Flächenanteil von mind. 80 % dauerhaft zu begrünen; wobei die Wandstärke der Attika in die Berechnungsgrundlage einfließt. Die Stärke der Substratschicht muss zwischen 5 cm und 15 cm betragen.

1.6.2 Für die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen sind folgende Baumarten\* zulässig:

Bäume:	
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gemeine Traubenkirsche

\*Die Verwendung von nektarreichen Sorten und Zierformen ist zulässig.

Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Die Standorte der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen können um bis zu 5 m verschoben werden.

#### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Standflächen für Wertstoff und Abfallbehälter sind nur innerhalb der Gebäude zulässig.

#### 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Hinweise zum Artenschutz

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

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren und sich mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

# STADT WETZLAR



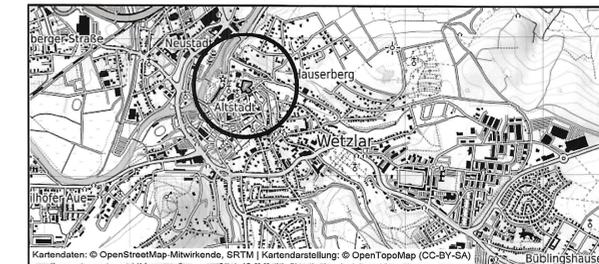
## BEBAUUNGSPLAN Nr. 412

### 'Parkhaus Goethestraße'

### (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

### Kernstadt

M 1: 500



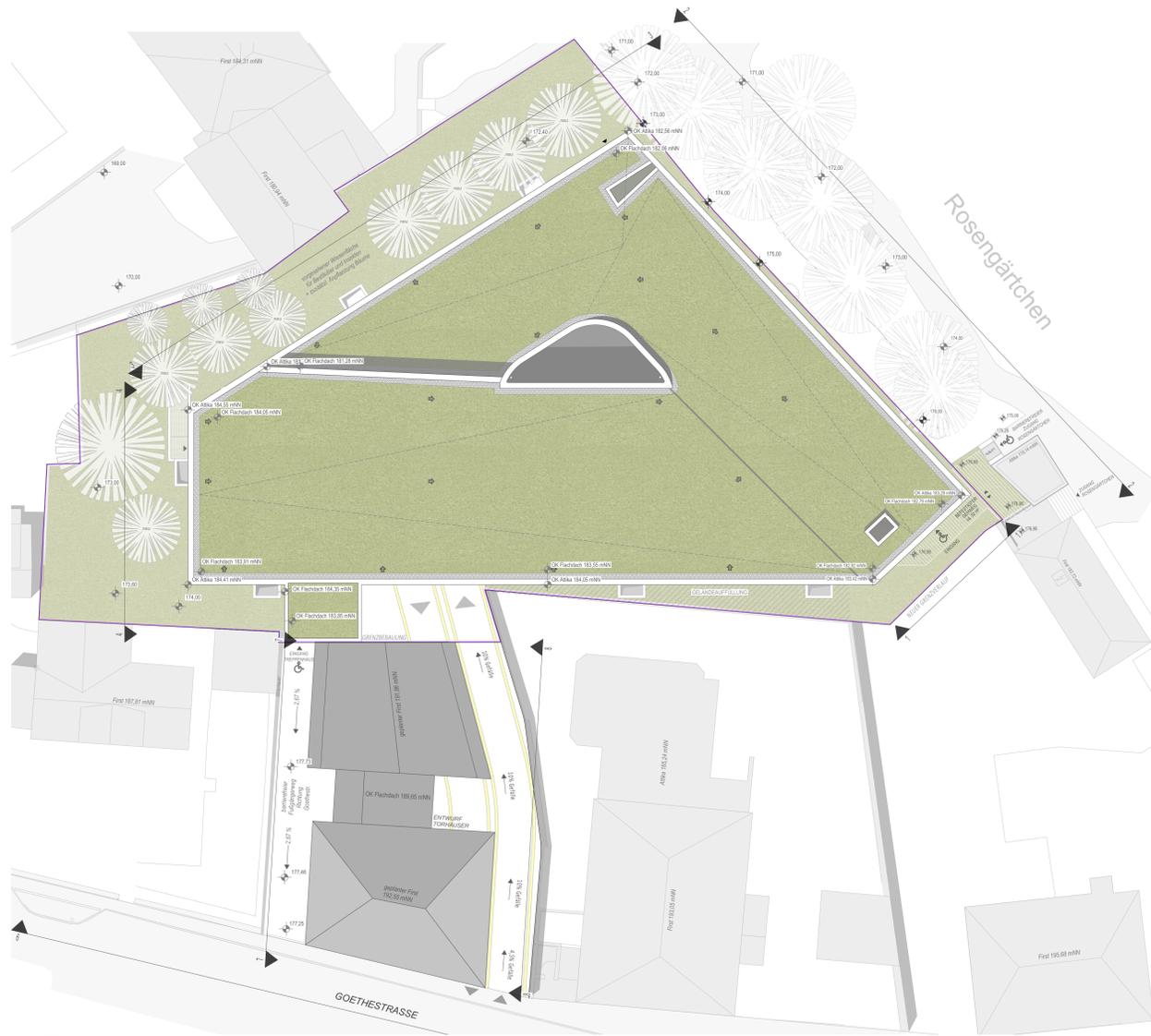
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

#### VERFAHRENSVERMERKE

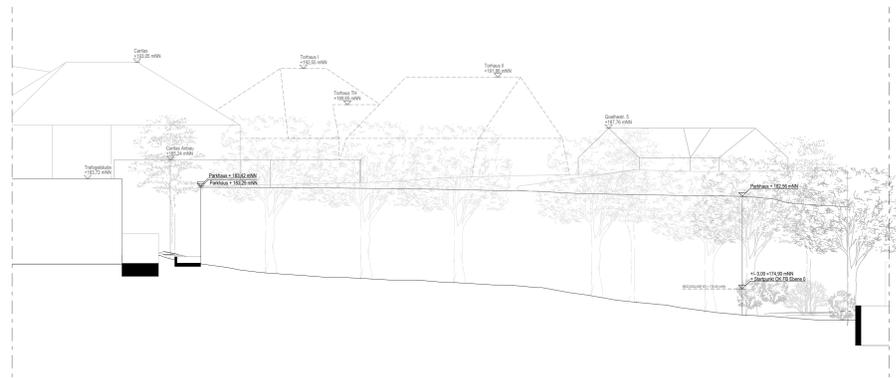
<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM 20.03.2020	<b>BEKANNTMACHUNG</b> DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB AM 06.06.2020
<b>BEKANNTMACHUNG</b> DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES AM 06.06.2020	<b>BEKANNTMACHUNG</b> DER VERÄNDERUNG DER BEKANNTMACHUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (3) BAUGB - VERLÄNGERUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG - AM 04.07.2020
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 15. Okt. 2020 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 15. Okt. 2020 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b> GEM. § 3 (2) BAUGB WURDE IN DER ZEIT VOM 15.06.2020 BIS EINSCHLIEßLICH 27.07.2020 DURCHFÜHRT	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG AM 28.09.2020
<b>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</b> GEM. § 4 (2) BAUGB WURDE IN DER ZEIT VOM 15.06.2020 BIS EINSCHLIEßLICH 17.07.2020 DURCHFÜHRT	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 15. Okt. 2020 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 15. Okt. 2020 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 15. Okt. 2020 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK</b> ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN ENGEHALTEN WORDEN SIND.	
DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 15. Okt. 2020 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER	DER MAGISTRAT DER STADT WETZLAR WETZLAR, DEN 15. Okt. 2020 DR. VIERTELHAUSEN BÜRGERMEISTER
<b>RECHTSKRÄFTIG</b> SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG AM 17. Okt. 2020	BEARBEITET / GEZEICHNET: MAGISTRAT DER STADT WETZLAR AMT FÜR STADTENTWICKLUNG AMTSLEITUNG

Planstand: Satzung  
 Bearbeitung:

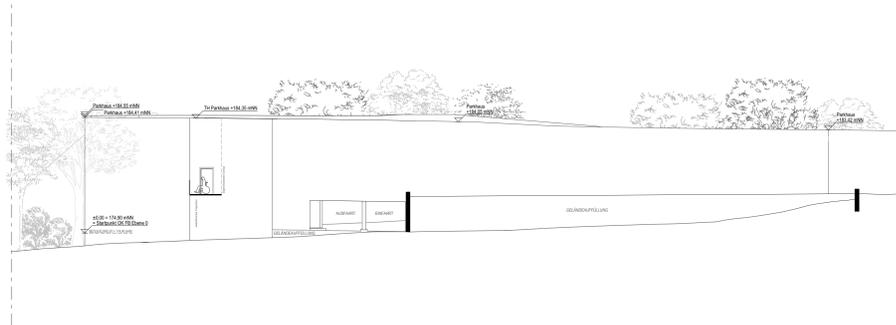
08.09.2020  
 Planungsbüro Fischer  
 Im Nordpark 1  
 35435 Wettenberg



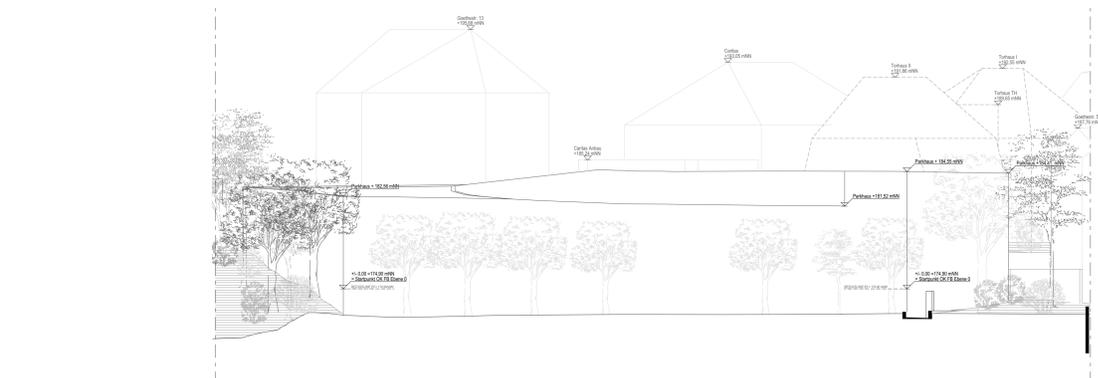
PARKHAUS WETZLAR  
LAGEPLAN  
M 1:200



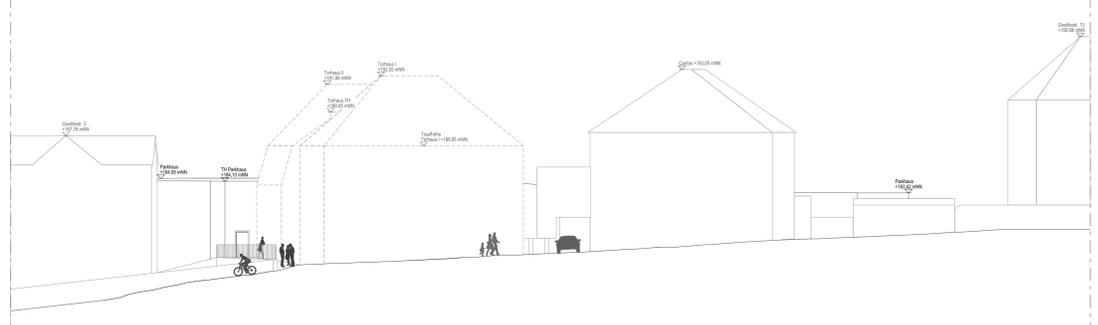
PARKHAUS & TORHÄUSER WETZLAR  
ANSICHT 2 | SEITENS ROSENGÄRTCHEN  
M 1:200



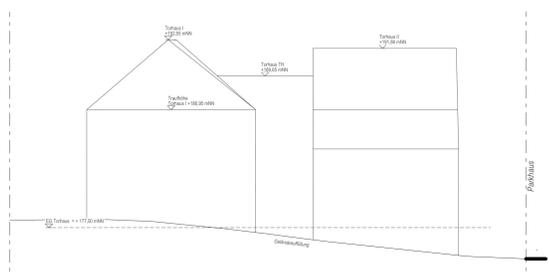
PARKHAUS WETZLAR  
ANSICHT 4 | SEITENS ENFAHRT GOETHESTR.  
M 1:200



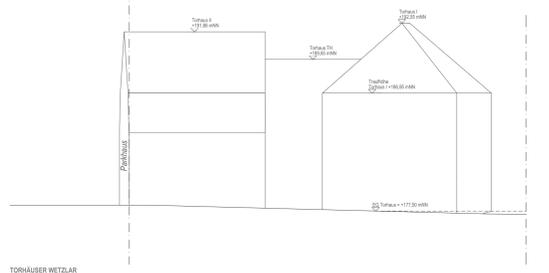
PARKHAUS & TORHÄUSER WETZLAR  
ANSICHT 3 | SEITENS ALTER DECKEN  
M 1:200



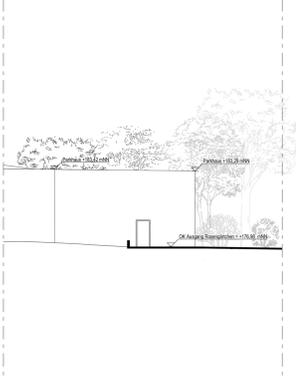
PARKHAUS & TORHÄUSER WETZLAR  
ANSICHT 1 | SEITENS GOETHESTR.  
M 1:200



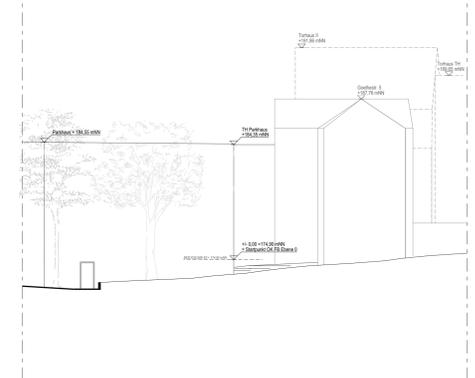
TORHÄUSER WETZLAR  
ANSICHT 1 | OST  
M 1:200



TORHÄUSER WETZLAR  
ANSICHT 1 | WEST  
M 1:200



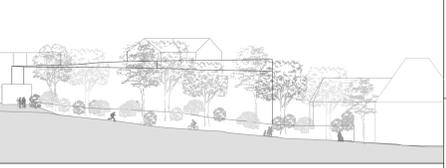
PARKHAUS WETZLAR  
ANSICHT 1 | AUSGANG ROSENGÄRTCHEN  
M 1:200



PARKHAUS & TORHÄUSER WETZLAR  
ANSICHT 4 | WEST, SEITENANGANG  
M 1:200

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

<b>Parkhaus Domhufe</b>	<b>±0,00 = 174,90 mN</b>	N PROJEKTORIENTIERUNG
PROJEKTLAG		PROJEKTORIENTIERUNG



**Reichmann + Partner**  
Ingenieurgesellschaft mbH + Co. KG  
Eichenweg 1, 35630 Ehringhausen

**REMPE POLZER GbR**  
Ingenieurbüro für Gebäudetechnik  
Lonystraße 11, 35390 Gießen

**Becker + Partner PartG mbB**  
Adolf-Damaschke-Straße 12  
64319 Pfungstadt

**Torsten Wewel**  
Garten- und Landschaftsarchitektur  
Alter Schlachthof/ Gottfried-Arnold-Straße 3b, 35398 Gießen

**Reichmann + Partner**  
Ingenieurgesellschaft mbH + Co. KG  
Eichenweg 1, 35630 Ehringhausen

**BFM**  
Baugrundinstitut Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH  
Am Winterhafen 78, 55131 Mainz

**Parkhaus Goethestr. Wetzlar**  
35578 Wetzlar

**Stadtentwicklungsgesellschaft Wetzlar mbH**  
Ernst-Leitz-Straße 30  
35578 Wetzlar

**Vorhaben- und Erschließungsplan**

PLANTHALT <b>19030</b>	PL_1.1 PARKHAUS & TORHÄUSER
PROJEKT-NR.	PROJEKT-UF-PLANER BAUBESCHNITT-GEBÄUDE DARST ARTZ DARST MASSSTAB DATUM
Gezeichnet von LS	DIN A0 FORMAT
1:200 MASSSTAB	05.05.2020 PLANERSTELLUNGSDATUM
	10.06.2020 PLANSTAND

CAD-FILE

**blfp** architekten  
blfp architekten gmbh  
Liebigstr. 59 | 35392 Gießen

Stand Satzung

Das Urheberrecht an diesem Werk verbleibt bei BLFP. Es darf weder Dritten Personen (überlassen oder zugänglich gemacht werden, noch vervielfältigt werden. § 2 Nr. 4 des UrhG vom 09.09.1995)