



Stadt Wetzlar, Stadtteil Naunheim

Bebauungsplan Nr. 16 „Südlich Wetzlarer Straße und Waldgirmeser Straße“

Planstand: Vorentwurf, 12/2022

Textliche Festsetzungen

R E C H T S G R U N D L A G E N

Baugesetzbuch (BauGB),

Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Planzeichenverordnung (PlanzVO),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG),

Hessisches Wassergesetz (HWG),

Hessische Bauordnung (HBO)

in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Für die als Besonderes Wohngebiet 1 bis 3 festgesetzten Plangebietsteile gilt:
Die nach § 4a Absatz 2 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO und die nach § 4a Absatz 3 zulassungsfähigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sie sind damit unzulässig.
- 1.2 Für die als Besonderes Wohngebiet 4 bis 9 und als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) festgesetzten Plangebietsteile gilt:
Unzulässig sind
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten (Spiel- und Automatenhallen, Spielkasinos, Internetcafés, Wettbüros und vergleichbare Betriebe) sowie

- Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind.
- 1.3 Für die als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzten Plangebietsteile gilt: Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig, ausgenommen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- 1.4 Für die als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) festgesetzten Plangebietsteile gilt:
- 1.4.1 Es sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.4.2 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in dem Gewerbegebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.
- 1.5 Für die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Betreutes Wohnen (SO_{BW}) festgesetzten Plangebietsteile gilt:
Allgemein zulässig sind:
 - Räume und Wohnungen für Betreutes Wohnen,
 - Räume und Wohnungen die ambulante Pflege und die Kurzzeitpflege,
 - Räume für gesundheitsnahe Dienstleistungen,
 - die für den Betrieb der Einrichtung erforderlichen technischen Einrichtungen und Räumlichkeiten.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Als zulässige Traufhöhe (TH_{max.}) gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Bei Gebäuden, bei denen das oberste Geschoss als Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss) ausgebildet ist, gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses.
Die Traufhöhe wird gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks an der straßenseitigen Mitte des Gebäudes über der Straßenoberkante der anliegenden Erschließungsstraße.
- 2.2 Als zulässige Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante, OK_{max.}) gilt bei Sattel- und Walmdächern das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante des Hauptfirstes, bei Pult- und Flachdächern bis zum oberen Dachabschluss.
Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks an der straßenseitigen Mitte des Gebäudes über der Straßenoberkante der anliegenden Erschließungsstraße. Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen bleiben bei der Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe unberücksichtigt.
- 2.3 Für die als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) festgesetzten Plangebietsteile gilt: Auf maximal 15% der Dachfläche der jeweiligen baulichen Anlage ist eine Überschreitung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante, OK_{max.}) durch notwendige untergeordnete Bauteile und Anlagen um jeweils maximal 2,50 m zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und Photovoltaikanlagen.
- 3. Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Für die als Allgemeines Wohngebiet und als Besonderes Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteile gilt:
Gebäude sind in offener oder halboffener Bauweise zu errichten.
Für die als eingeschränktes Gewerbegebiet und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Betreutes Wohnen (SO_{BW}) festgesetzten Plangebietsteile gilt die offene Bauweise.

4. Größe von Baugrundstücken (§ 9 Absatz 1 Nr. 3 BauGB)
Für Wohnbaugrundstücke wird eine Maximalgröße von 1.500 qm festgesetzt.

5. Zahl der Wohnungen, (§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)
Für Wohngebäude gelten folgende höchstzulässigen Zahlen der Wohnungen:

Grundstücksgröße	höchstzulässige Zahl der Wohnungen
bis 500 qm	2
501 - 1.000 qm	4
1.001 - 1.500 qm	6

6. Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (§ 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB)
Die als Besonderes Wohngebiet und als Allgemeines Wohngebiet gelten als Flächen, in denen teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
Für die als Allgemeines Wohngebiet und als Besonderes Wohngebiet festgesetzten Flächen gilt: Bei Bauvorhaben mit vier Wohnungen oder mehr sind mindestens 25 % der Wohnungen nach den Richtlinien für den Sozialen Wohnungsbau zu errichten.

7. Grünflächen, Private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten (§ 9 Absatz 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung wohnungsnahe Hausgärten ist je Gartengrundstück der Bau einer Gartenlaube zulässig. Die Grundfläche der Gebäude darf höchstens 16 qm betragen. Die Höhe der Außenwände an den Traufseiten darf an keiner Stelle höher als 2,50 m sein. Die Firsthöhe, gemessen ab Oberkante Fußboden, darf nicht mehr als 2,85 m betragen.
Aufenthaltsräume, Toiletten, Feuerstätten und Einrichtungen, die die Notwendigkeit einer leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung bedürfen, sind unzulässig.
- 7.2 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung wohnungsnahe Hausgärten ist je Grundstück mindestens ein Obstbaum bewährter regionaler Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorschriften des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bleiben unberührt. Bestehende Bäume werden angerechnet.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Hoffflächen, Terrassen, PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszugewegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere betriebliche Anforderungen oder die Sicherung der Barrierefreiheit andere Befestigungsweisen erfordern.
- 8.2 Dachflächen bis zu einer Neigung von 10° (ausgenommen Vordächer) sind zu begrünen, soweit sie nicht für den Aufbau von Anlagen der Gebäudetechnik oder zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden.
- 8.3 Für Anpflanzungen sind standortgerechte Laub- und Obstgehölze (Bäume und Sträucher) zu verwenden.
- 8.4 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (bei Bedarf zu ergänzen)

9. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Absatz 1 Nr. 23b BauGB)

In den festgesetzten Baugebieten ist bei Neu- und Ersatzbauten zur Nutzung regenerativer Energie die Dachflächen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (PV-Anlagen, Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung) auszustatten.

10. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
- 10.1 Für die als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) festgesetzten Plangebietsteile gilt: Geschlossene Außenwände mit mehr als 50 qm zusammenhängender Fassadenfläche sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Genehmigte Werbeanlagen sowie Fensterflächen und Türen zählen nicht als zusammenhängende Fassadenfläche.
- 10.2 Für die als Allgemeines Wohngebiet und als Besonderes Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteile gilt:
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Je Grundstück ist, vorbehaltlich der Vorschriften des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 10.3 Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind bestehende Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Ausfall durch Nachpflanzungen entsprechend Festsetzung 8.4 zu ersetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **(Gestaltungssatzung gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m § 91 HBO)**

§ 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Absatz 1 Nr. 1 und 2 HBO)

- (1) Baukörper:
1. Die Fachwerk- und Massivbauten sind zu erhalten und wiederherzustellen.
 2. Bei Umbau-, Neubau- oder Wiederaufbaumaßnahmen haben sich die Gebäude hinsichtlich Geschosshöhe, Trauf- und Firsthöhen, Firstrichtung in die durch die vorhandene geprägte nähere Umgebung und die Straßenbaufluchten einzufügen.
 3. Aneinandergrenzende Baukörper müssen Versprünge von Firstlinie, Traufe, Dach, Sockelhöhe und Wandhöhe aufweisen. Das gestalterische Zusammenfassen von Teilen vorhandener Fassaden und aneinandergrenzender Gebäude zu einer Einheit ist unzulässig.
- (2) Fassaden:
1. Grelle Farben sowie glänzende, blendende, spiegelnde, selbst leuchtende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen sind Fenster für Büro-, Aufenthalts- und Ausstellungsräume.
 2. Innerhalb der als Besonderes Wohngebiet, Teilgebiet 1 (WB₁) festgesetzten Plangebietsteile sind Fassadenflächen als Fachwerk, Putzflächen oder in Holz senkrechter Gliederung zulässig. Vorhandenes Natursteinmauerwerk ist zu erhalten.
 3. Fassadenverkleidungen, Verkleidungen von Dachaufbauten und Sockeln aus glatten, polierten und glänzenden Materialien (insbesondere Fliesen, Metall, Kunststoffplatten, Mosaiken) sind unzulässig.
- (3) Dächer:
1. Innerhalb der als Besonderes Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteile sind für Hauptgebäude geneigte Dächer als Satteldach oder Walmdach mit einer Neigung von 40° bis 60° vorzusehen.
 2. Geneigte Dächer sind als harte Bedachungen in kleinmaßstäblichen Materialien auszubilden. Für Dacheindeckungen sind dunkle Farbe (dunkelrot, rotbraun, anthrazit, schiefergrau) zu verwenden. Auf untergeordneten Dachflächen ist die Verwendung von Zinkblech zulässig. Glänzende Materialien (z.B. glasierte Dachziegel, -pfannen, poliertes Metall) sind unzulässig. Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 3. Flachdächer sind zu begrünen, sofern sie nicht zur Gewinnung von Sonnenenergie oder als Terrasse/ Balkon genutzt werden.

4. Bei Umbau- oder Wiederaufbaumaßnahmen ist die originale Dachform zu erhalten bzw. wieder herzustellen.
 5. Dachaufbauten sind zulässig als
 - Einzelgauben mit einer Länge von maximal 2,50 m je Einzelgaube, insgesamt maximal der halben Fassadenlänge oder als
 - Zwerchhäuser mit einer Länge von max. 4,50 m bzw. maximal halber Trauf-
länge des Hauptdaches.Gauben haben einen Abstand mind. 1,50 m vom Rand des Hauptdaches einzuhalten.
 6. Dacheinschnitte und Loggien sind an den straßenzugewandten Gebäude- bzw. Dachseiten nicht zulässig.
 - (4) Werbeanlagen:
 1. Werbeanlagen sind nur als nicht selbst leuchtende Anlagen zulässig. Insbesondere unzulässig sind Skybeamer, Laserwerbung und vergleichbare.
 2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in Verbindung mit dem Gebäude zulässig, Fremdwerbeanlagen sind unzulässig.
 3. Die Beleuchtung Werbeanlagen und Schaufenstern muss blendungsfrei sein. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung ist nicht zugelassen.
 - (5) Gartenlauben, Gartenhütten und vergleichbare Gebäude sind in Holzbauweise auszuführen.
Ein Anstrich der Außenwände ist nur mit natürlich wirkenden, matten Lasuren und Farben zulässig.
- § 2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
- (1) Es sind ausschließlich offene Einfriedungen als Holzlattenzäune, Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Kunststoffverkleidungen oder Kunststoffeinflechtungen zulässig. Zulässig ist die Begrünung mit Kletterpflanzen und die Hinterpflanzung mit einheimischen Laubsträuchern oder mit Obststräuchern. Als offene Einfriedungen gelten auch Laubstrauchhecken.
Die Höhe der Einfriedungen beträgt in den als Besonderes Wohngebiet festgesetzten Plangebietsteilen maximal 1,50 m, in den als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Plangebietsteilen maximal 2,0 m.
- § 3 Garagen und Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)
- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Wetzlar in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Ergänzend wird bestimmt, dass der Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken keinen Stellplatzbedarf auslöst.
- § 4 Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Absatz 1 Nr. 5 HBO)
- (1) Flächen für die Erschließung sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.
Im Übrigen sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Unzulässig sind Schottergärten und vergleichbare Freiflächengestaltungen auf Untergrundabdichtungen (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares) sowie Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen, Glassteine).
Notwendige Zuwegungen und erforderliche Stellplätze sind ausgenommen.
- (2) Stellplätze für Abfallbehälter sind einzugrünen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.
- § 5 Ausnahmen, Abweichungen
Ausnahmen und Abweichungen können unter Anwendung des § 73 HBO im Einvernehmen mit der Stadt Wetzlar im Einzelfall zugelassen werden.

Hinweise:

Denkmalschutz:

Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird zunächst verwiesen.

Bei Bauvorhaben ist in dem seit der mittelalterlichen Stadtentwicklung besiedelten und bebauten Gebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen. Bei Ersatz- und Neubebauungen und anderen größeren, mit Ausschachtungen verbundenen Maßnahmen sind die Bauarbeiten durch einen archäologischen Sachverständigen (Grabungsfirma) zu begleiten. Sollten Reste vorgeschichtlicher Besiedlung, Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, sind diese zu dokumentieren und zu sichern. Auf die weiteren Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere § 18 HDSchG (Genehmigungspflichtige Maßnahmen) und § 20 HDSchG (Genehmigungsverfahren) wird verwiesen.

Verwertung von Niederschlagswasser:

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Grundwasserschutz:

Teile des Plangebiets liegen in der Schutzzzone III des Trinkwasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen III Beselich-Obertiefenbach (StAnz Nr. 14 1965, Seite 396 ff.). Die Schutzgebietsfestsetzungen sind zu beachten.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz:

Teile des Plangebiets und bestehende Bebauung liegen innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Elbbaches bzw. grenzen daran. Für Erweiterungen baulicher Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebiets ist eine wasserrechtliche Zulassung nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Artenschutz:

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenanstrahler.

Notwendige Rückschnitt-, Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldräumung erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen sind die Arbeiten auszusetzen und die UNB zur Klärung des Sachverhaltes zu verständigen.

Vor der Niederlegung von Gebäuden (auch Gartenhütten u.ä.) sind diese durch eine fachkundige Person auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Schlafmäuse (Garten- oder Siebenschläfer) zu kontrollieren. Sollten Quartiere festgestellt werden, so ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wenn es innerhalb der Hausgärten, welche für eine Nachverdichtung ausgewiesen sind, zu einem Verlust von liegendem oder stehendem Totholz kommt, sind die betreffenden Totholz-vorkommen zu sichern und behutsam in angrenzende Bereiche zu verbringen. Dabei ist auch der Boden in einem Radius von ca. 0,5 m um das liegende und stehende Totholz herum möglichst schonend bis in eine Tiefe von ca. 30 cm zu entnehmen und gemeinsam mit dem Totholz zu verbringen. Am neuen Standort ist der Boden auszubreiten (ca. 35 cm mächtig) und das Totholz ist darauf abzulegen.

Um eine Beeinträchtigung der nahen Baumbestände zu vermeiden, sind sie während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Auf den Verbleib eines ausreichend großen Wurzelraums ist zu achten.

Zum Schutz potentiell im zusätzlichen Baufenster lebender seltener und / oder besonders geschützter Tierarten (z.B. Erdkröte, Blindschleiche) ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass das Töten von Individuen vermieden wird.

Wetzlar, Dezember 2022

Planbearbeitung:



KUBUS planung gmbh & co.kg
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar