

Stadt Wetzlar, Stadtteil Steindorf

Begründung

Bebauungsplan Nr. 12

„Hauptstraße / Weingartenstraße“

Vorentwurf

Planstand: 04.02.2025

Projektnummer: 23-2973

Projektleitung: Adler / Kempel

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	7
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	8
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.6 Verfahrensart und -stand	10
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
3. Inhalt und Festsetzungen	12
3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
3.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sowie überbaubare Grundstücksfläche	17
3.4 Flächen für den Gemeinbedarf	19
3.5 Zulässige Haustypen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
3.6 Verkehrsflächen	20
3.7 Öffentliche Grünflächen	20
3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
3.9 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	21
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	23
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	23
4.2 Werbeanlagen.....	24
4.3 Hangbefestigungen und Einfriedungen	25
4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter	25
4.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	25
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	26
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	26
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung	26
5.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben.....	27
5.4 Biotopschutzrechtliche Anforderungen	27
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	28
6.1 Überschwemmungsgebiete	28
6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	28
6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	30

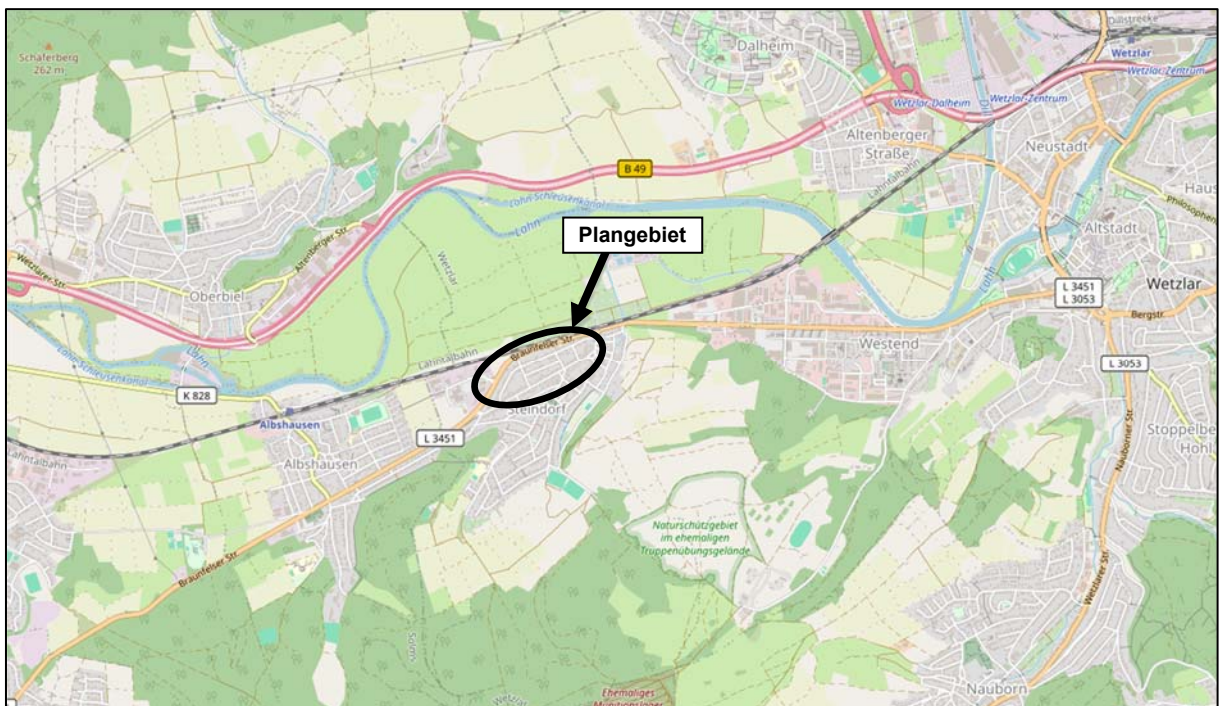
6.4	Abwasserbeseitigung.....	30
6.5	Abflussregelung	31
7.	Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....	31
8.	Kampfmittel.....	32
9.	Immissionsschutz	33
10.	Denkmalschutz	34
11.	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	34
12.	Bodenordnung.....	35
13.	Flächenbilanz.....	35
14.	Anlagen	35

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Siedlungsentwicklung des an der westlichen Stadtgrenze gelegenen und weitgehend dörflich geprägten Stadtteils Steindorf lässt sich noch heute anhand der Altortslage mit dem ursprünglichen Dorfkern und den entsprechenden Siedlungserweiterungen der Neuzeit entlang der Hauptstraße und der Weingartenstraße sowie im Bereich und weiteren Verlauf unter anderem der Schulstraße und der Jahnstraße deutlich ablesen. Die städtebauliche Entwicklung ist hier im Wesentlichen abgeschlossen, wobei die Gebäude- und Nutzungsstrukturen typischen Siedlungserweiterungen der jeweiligen Zeit entsprechen und noch weitgehend ihren ursprünglichen Charakter aufweisen. Gleichwohl wurden in den letzten Jahren wiederholt formlose Anfragen sowie Bauvoranfragen und Anträge auf bauordnungsrechtliche Genehmigungen für Anbauten, Aufstockungen oder die Errichtung von Gebäuden auf rückwärtig gelegenen Grundstücksfreiflächen und somit für verschiedene Nachverdichtungsvorhaben bei den zuständigen Ämtern und Stellen der Stadt Wetzlar eingereicht. Dies betrifft insbesondere das westlich des alten Ortskerns im Bereich südlich der Landesstraße L 3451 gelegene Gebiet entlang der Hauptstraße und der Weingartenstraße sowie der Straße An den Fichten. Für diesen Bereich besteht bislang kein Bebauungsplan, sodass sich die Zulässigkeit von Vorhaben hier nach den Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und somit im Wesentlichen nach dem Kriterium des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung ergibt. Da die Anwendung der sogenannten Planersatzvorschrift des § 34 BauGB jedoch aus bauplanungsrechtlicher Sicht hier nicht geeignet erscheint, künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu wahren und zudem auch genehmigungsrechtlich eine nur unzureichende Beurteilungsgrundlage darstellt, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar am 09.11.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich beschlossen und zur Sicherung der Planung in der gleichen Sitzung eine Veränderungssperre als Satzung erlassen.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 12/2024), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Hauptstraße / Weingartenstraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Bereich des Plangebietes geschaffen werden, die dazu beitragen soll, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und in verträglichem Umfang weiterzuentwickeln. Neben den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Erhaltung einer stabilen Bevölkerungsstruktur steht dabei die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Plangebietes innerhalb des vorhandenen Ortsteils mit seinem ursprünglichen baulichen Charakter und seiner städtebaulichen Bedeutung im Vordergrund der planerischen Zielsetzung. Im Ergebnis soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung somit auch Planungs- und Rechtssicherheit für die Grundstückseigentümer innerhalb des Plangebietes geschaffen werden, indem eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen für bauliche Entwicklungen und Nutzungen sowie auch für die Gestaltung baulicher Anlagen und der Grundstücksfreiflächen formuliert werden.

Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (01/2024) genordet, ohne Maßstab

Die Grundstücke im Bereich des Plangebietes sind überwiegend durch eine kleinteilige Einzelhausbebauung mit im Verhältnis zur Bebauung oft großen rückwärtigen Hausgärten gekennzeichnet. Insbesondere die Bebauung entlang der Hauptstraße und der Weingartenstraße erzeugt gegenwärtig ein relativ einheitliches und noch weitgehend harmonisches Gesamtbild, das als solches erhalten werden soll. Um der charakteristischen kleinteiligen Bebauungsstruktur im Plangebiet städtebaulich und bauplanungsrechtlich angemessen Rechnung zu tragen, wurden zunächst die zulässigen und bestehenden Nutzungen sowie die Möglichkeiten zur weiteren baulichen Nachverdichtung im Hinblick auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und Vereinbarkeit mit den formulierten übergeordneten Planungszielen überprüft. Im Ergebnis sollen auf dieser Grundlage nunmehr Festsetzungen unter anderem zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie auch differenzierte gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich des alten Ortskerns des Stadtteils Steindorf im Bereich südlich der Landesstraße L 3451 entlang der Hauptstraße und der Weingartenstraße sowie der Straße An den Fichten. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Verlauf der Landesstraße L 3451 sowie hieran angrenzender Verlauf der Bahnstrecke
- Osten: Wohnbebauung und gemischte Nutzungen im Bereich der Altortslage Steindorf
- Süden: Verlauf der Schulstraße und der Hauptstraße sowie Wohnbebauung und zum Teil gemischte Nutzungen im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 1 „Flur 22“ von 1967 und Nr. 2 „Auf dem Affenberg“ von 1967 sowie südwestlich angrenzende Waldflächen
- Westen: Verlauf der Straße An den Fichten und der Landesstraße L 3451 sowie angrenzend gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Die Murch“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 17,8 ha. Der Bereich des Plangebietes umfasst die vorwiegend aus Wohngebäuden in Form von freistehenden Einzelhäusern bestehende Bebauung mit zugehörigen Hausgärten sowie vereinzelt gewerbliche und freiberufliche Nutzungen, den Bereich des Bürgerhauses mit Gaststätte, Feuerwehr, Parkplatz, Sport- und Spielflächen und angrenzender Kindertagesstätte, die städtische Verwaltungsstelle einschließlich des Heimatmuseums, einzelne größere Grün- und Freiflächen zum Teil mit Gehölzbeständen sowie die bestehenden Straßen und Wegeverbindungen.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (05/2024)

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (05/2024)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Steindorf die nachfolgenden Flurstücke:

- Flur 2: Flurstücke 127/1, 129/1, 132/1, 133/1, 134/3, 135/2, 136/1, 138/1, 138/8, 138/9, 139/1, 139/2, 140/1, 140/2, 141/1, 141/2, 142, 143, 144/1, 144/2, 144/3, 145/1, 146/1, 148, 149/3, 150/4, 150/5, 150/7, 150/8, 187/1, 188/1, 188/2, 189/1, 189/2, 190/1, 190/2, 191/1, 191/2, 192, 193/1, 193/2, 194, 195/1, 196/4, 196/5, 198, 199, 200/1, 200/2, 213/4, 213/5, 214/2, 215, 229/28, 299/137, 230, 239, 305/131, 306/130, 322/137, 328/131, 329/130, 331/128, 397/1, 397/4, 397/7, 398/1, 398/2, 399, 400, 401, 402, 403/1, 405/1, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414/1, 414/2, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424/1, 424/2, 425/1, 426/1, 427, 428, 429, 430/1, 431/3, 432, 433, 434, 435, 436, 437/1, 437/2, 438, 439/1;
- Flur 3: Flurstücke 63/4, 63/5, 64/1, 70/6, 73/1, 73/2, 74, 75, 76, 77/1, 80/2, 80/3, 81, 82, 83, 85/1, 86, 87/1, 87/2, 88/1 teilweise, 89/2, 90/2, 90/3, 92/2, 92/6 teilweise, 93/2, 93/3, 94/5, 94/9, 95, 139/14 teilweise, 140/3, 153/72, 154/72, 238/65, 239/66, 240/67, 241/68, 242/69, 246/64;
- Flur 14: Flurstücke 322/1, 322/2, 329/1, 476/332, 505/331, 506/331;
- Flur 15: Flurstücke 16/1, 16/3, 16/4, 17;

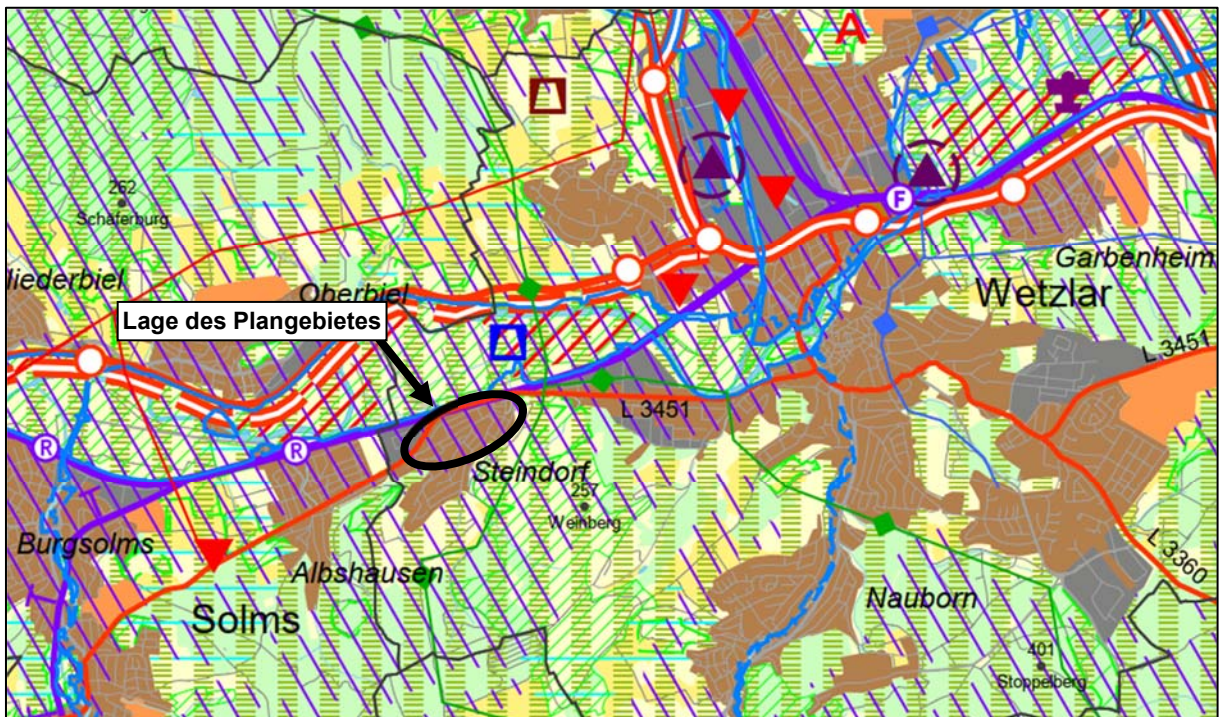
- Flur 22: Flurstücke 2/14, 2/15, 2/16, 2/17, 2/18, 2/19, 2/20, 2/21, 2/22, 2/23, 2/24, 2/25, 3/4, 3/5, 3/6, 3/9, 3/10, 3/11, 4/17, 6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 9/1, 9/2, 9/3, 9/4, 9/5, 10/2, 11/1, 11/2, 11/3, 12/1, 13/1, 13/2, 13/3, 13/4, 13/5, 14/1, 14/2, 15/1, 15/3, 15/4, 16/1, 16/2, 17, 18, 19, 20, 23/1, 23/2, 23/3, 23/4, 24/5, 24/6, 25, 26, 27/3, 28, 29/1, 29/2, 30/2, 30/8, 30/9, 30/10, 31/1, 31/2, 32/1, 33/2, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 34/7, 34/8, 34/9, 34/10, 34/11, 34/13, 156/4 teilweise, 157/6, 158/1, 160, 161/1, 163/1, 179/1, 185/21, 186/21.

Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten bewegt sich das Höhengniveau zwischen rd. 155 m über Normalhöhennull (ü.NHN) entlang der Landesstraße L 3451 im Norden und rd. 190 m ü.NHN nördlich der Straße An den Fichten im Süden des Plangebietes. Das natürliche Gelände steigt somit ausgehend von Norden nach Süden hin zum Teil deutlich an.

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im derzeit rechtsgültigen **Regionalplan Mittelhessen 2010** raumordnerisch als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ sowie überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

Entsprechend der raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-1 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 umfassen die in der Plankarte des Regionalplanes als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung“ die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen. Nach dem raumordnerischen Grundsatz 5.2-2 soll in den „Vorranggebieten Siedlung“ schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden stattfinden.

Weiterhin sollen nach dem raumordnerischen Grundsatz 6.1.3-1 in den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Die Festlegung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ entspricht einem Grundsatz der Raumordnung und ist im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Bereich des Plangebietes ermöglicht aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung allenfalls auf bislang baulich nicht genutzten Flächen in geringem Umfang eine entsprechende Kaltluftproduktion. Da es sich im Zuge der vorliegenden Planung im Wesentlichen um die bestandsorientierte Überplanung vorhandener Bebauung und Nutzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung handelt, sind grundsätzlich keine erheblichen zusätzlichen negativen klimatischen Effekte innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Gleichwohl werden in den Bebauungsplan eingriffsmindernde Festsetzungen und Vorgaben aufgenommen, die sich auch positiv auf das lokale Siedungsklima auswirken. Hierzu gehören insbesondere Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie sonstigen Zuwegungen, der Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung, Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Dachbegrünung und zur naturnahen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Die hierzu getroffenen Festsetzungen sowie die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes sollen dazu beitragen, die zusätzliche Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, bestehende größere Freiflächen zu erhalten und damit auch die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss so wenig wie möglich zu behindern und nicht zusätzlich zu beeinträchtigen.

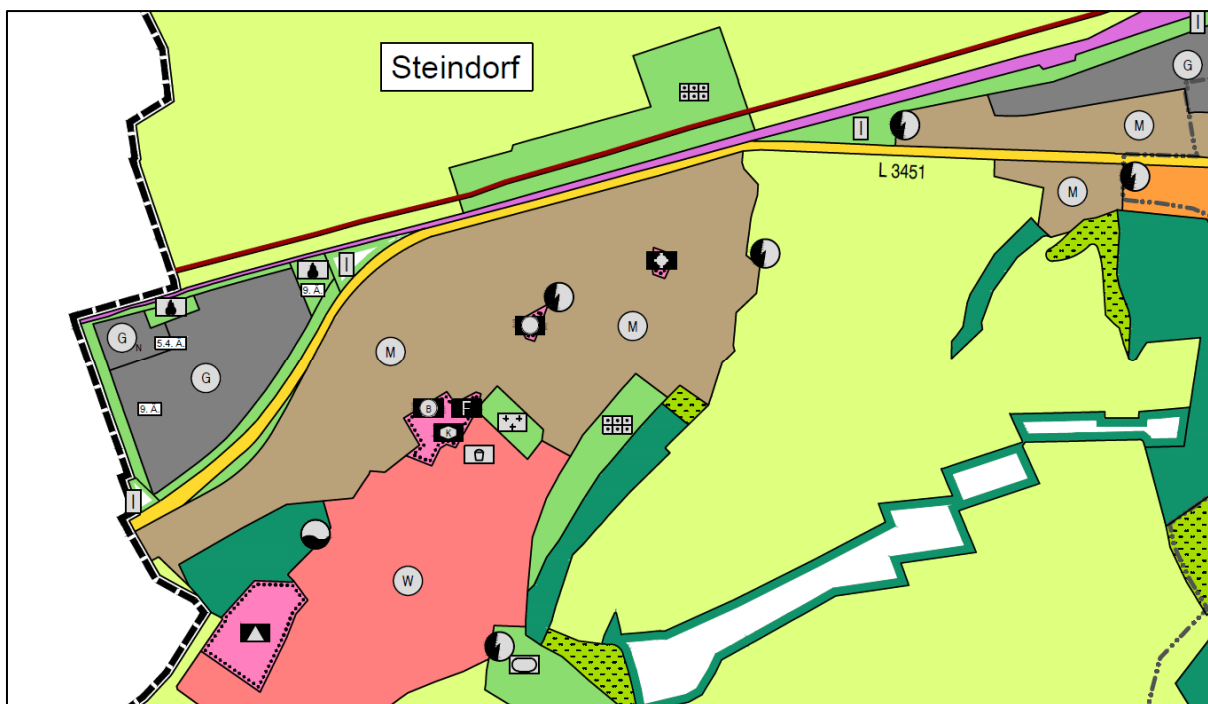
Den vorgenannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Regionalplanes Mittelhessen 2010 kann im Zuge der vorliegenden Planung demnach entsprochen werden. Die Planung ist auch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes überwiegend „Gemischte Bauflächen“ sowie eingestreut kleinere „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Bürgerhaus“, „Feuerwehr“ und „Kindergarten“ sowie „Verwaltungsgebäude“ dar. Weiterhin werden innerhalb des Planbereiches symbolhaft „Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität (Trafostation)“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der von der Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2023 beschlossenen **Neubekanntmachung** vom 19.01.2024 umfasst die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes von 1981 und berücksichtigt die rechtswirksamen Änderungen sowie die Berichtigungen i.S.d. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, die der Neubekanntmachung vorangegangen sind.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die geplanten zeichnerischen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung entsprechen nur im Bereich des vorgesehenen Mischgebietes im Osten sowie im Bereich der vorgesehenen Flächen für den Gemeinbedarf im Süden des Plangebietes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der überwiegende Bereich des Plangebietes mit der vorgesehenen Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet steht diesen Darstellungen jedoch entgegen, sodass diesbezüglich eine entsprechende **Änderung des Flächennutzungsplanes** erforderlich ist.

Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung



Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht demnach vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der **Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das Plangebiet umfasst den gewachsenen Siedlungsbereich innerhalb der geschlossenen Ortslage des Stadtteils Steindorf und somit eine nahezu vollständig bebaute Fläche, sodass es sich vorliegend planerisch nicht um eine Neuinanspruchnahme von Flächen im bisherigen Außenbereich handelt. Bis auf wenige noch unbebaute Grundstücke, die überwiegend als Hausgärten genutzt werden, ist der gesamte Bereich des Plangebietes erschlossen und bebaut sowie bereits zu einem entsprechenden Anteil versiegelt und baulich genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen demnach keine Bauflächen neu ausgewiesen, sondern vielmehr die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebietes geschaffen und eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen für bauliche Entwicklungen und Nutzungen sowie für die Gestaltung baulicher Anlagen und der Grundstücksfreiflächen formuliert werden.

Im Zuge der vorliegenden Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen überplant, sodass **Belange der Landwirtschaft und der Agrarstruktur** nicht berührt sind.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann durch die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie sonstigen Zuwegungen und zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie mit der bauplanungsrechtlichen Sicherung bestehender größerer Grünflächen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	09.11.2020 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgten in der „Wetzlarer Neue Zeitung“.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Landesstraße L 3451, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen und weiterführend auch über die Bundesautobahnen BAB 480 und BAB 45 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer erreichbar und über die innerhalb des Plangebietes sowie in räumlicher Nähe bestehenden Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt ausgehend von der Landesstraße L 3451 im Norden über die zwei bestehenden Anbindungsknotenpunkte zur Hauptstraße im Westen und zur Bergstraße im Osten des Plangebietes.

Die innere Erschließung über die bestehenden Straßen ist ebenfalls bereits Bestand; der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung demnach bestandsorientiert Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen fest.

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der Lage unmittelbar südlich der Landesstraße L 3451 im gesamten nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich, der außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, innerhalb der straßenrechtlichen **Bauverbotszone** und der hieran anschließenden **Baubeschränkungszone**.

Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Im Übrigen bedürfen gemäß § 23 Abs. 2 HStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Landesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen, oder wenn bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Der Verlauf der Bauverbotszone und Baubeschränkungszone zum befestigten Fahrbahnrand wurden als sonstige Darstellungen in den Bebauungsplan übernommen und die überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich nördlich der Hauptstraße überwiegend an den Verlauf der Bauverbotszone angepasst. Lediglich die rückwärtige Bebauung auf dem eigenständigen Flurstück 414/1 und die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 63/5 befindet sich zum Teil innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone und soll als solche hier auch bauplanungsrechtlich gesichert werden. Hingegen werden die zulässigerweise rückwärtig auf den Flurstücken 70/6 und 239/66 errichteten und ebenfalls zum Teil innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone gelegenen Wohngebäude hier aus städtebaulichen Gründen nicht in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen, da es sich hierbei insbesondere um eine Bebauung jeweils auf dem gleichen Grundstück handelt und die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen, im Unterschied zur Situation auf dem Flurstück 63/5, auch künftig grundsätzlich noch eine hinreichende bauliche Nutzung der beiden Grundstücke ermöglicht. Gleichwohl fällt die bestehende und zulässigerweise errichtete rückwärtige Bebauung auch innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone sowie außerhalb der im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter den baurechtlichen Bestandsschutz.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes entsprechend der bestehenden Wohnbebauung und vorherrschenden Nutzungsstruktur sowie des insgesamt vorhandenen Gebietscharakters bestandsorientiert **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sowie **Gartenbaubetriebe** und **Tankstellen** unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die dem bestehenden Gebietscharakter und dem städtebaulichen Umfeld entgegenstehen und insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht verträglich untergebracht werden können.

Im Westen des Plangebietes befindet sich nördlich der Hauptstraße eine Autowerkstatt, die im Zuge der vorgesehenen Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich als nicht mehr mit dem Gebietscharakter vereinbar angesehen wird und bauplanungsrechtlich demnach unzulässig wäre.

Da im näheren Umfeld keine weiteren gewerblichen Nutzungen vorhanden sind und insofern etwa die teilräumliche Festsetzung eines Mischgebietes unter Einbezug weiterer angrenzender Flächen nicht in Betracht kommt, sofern auch ein entsprechend ausgewogenes Nebeneinander der beiden Hauptnutzungsarten gegeben wäre, werden im Bebauungsplan Regelungen für einen sogenannten erweiterten **Bestandsschutz** getroffen und es wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 2 Erneuerungen der baulichen Anlagen der bestehenden Autowerkstatt allgemein zulässig sind. Erweiterungen und Änderungen der baulichen Anlagen der bestehenden Autowerkstatt sind ausnahmsweise und nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich die von den erweiterten oder geänderten Anlagen ausgehenden Emissionen nicht erhöhen und der Betrieb das Wohnen nicht wesentlich stört. Demnach soll die hier bestehende und als solche ausgeübte gewerbliche Nutzung aufgrund der Überplanung nicht auf einen reinen Bestandsschutz zurückfallen, der dann grundsätzlich auch aus städtebaulicher Sicht unerheblichen Erneuerungen sowie im Hinblick auf das Emissionsverhalten nicht nachteiligen Erweiterungen und Änderungen des Gebäudebestandes entgegensteht. Hierfür spricht auch die gewachsene städtebauliche Situation und die Randlage des Grundstückes im Übergangsbereich zur Landesstraße und weiter westlich gelegenen gewerblichen Nutzungen sowie der Umstand, dass im Zuge der getroffenen Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz grundsätzlich keine erhebliche immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation verfestigt oder sogar neu geschaffen wird.

Für den östlichen Teilbereich des Plangebietes im Übergang zur bestehenden Bebauung im Bereich der Altortslage wird im Bebauungsplan, aufgrund der hier vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur und der bestehenden gewerblichen Nutzungen, hingegen **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Der Gebietscharakter weicht hier vom übrigen überwiegenden Bereich des Plangebietes ab und ist bereits deutlich durch Gebäude-Ensembles älterer Entstehungsgeschichte in Form von ehemaligen Hofreiten gekennzeichnet. Dieser Bereich des Plangebietes befindet sich auch entsprechend im räumlichen Geltungsbereich nach Anlage 1 zu § 2 der Ortssatzung über die Gestaltung und Unterhaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Ortskern des Stadtteils Steindorf der Stadt Wetzlar (**Baugestaltungssatzung**).

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO können darüber hinaus sogenannte nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise innerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebiets zugelassen werden. Der Bebauungsplan setzt daher gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** unzulässig sind, zumal sich dieser Bereich nicht innerhalb eines nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Wetzlar definierten Positivbereich für Vergnügungsstätten befindet. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßensbildes, durch räumliche Konzentrationen, vielfach als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration, also durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen in diesem Bereich des Plangebietes bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1, 2, 3 und 6 sowie für das Mischgebiet Nr. 8 die Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,3**. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 4 wird die Grundflächenzahl, aufgrund der hier gelegenen, vergleichsweise großen Grundstücke, auf ein niedrigeres Maß von **GRZ = 0,2** festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 wird bestandsorientiert ein höheres Maß von **GRZ = 0,4** festgesetzt, während für das Mischgebiet Nr. 7 schließlich eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt wird.

Die Festsetzungen berücksichtigen jeweils den baulichen Bestand in den entsprechenden Teilbaugebieten und begrenzen zugleich das Maß der zulässigen Versiegelung auf ein hinreichendes Maß. So wird auch künftig eine zweckentsprechende Bebauung und wohnbauliche Nutzung ermöglicht, zugleich aber angesichts des Gebietscharakters des Plangebietes das Maß der zulässigen Versiegelung entsprechend begrenzt. Mit dem jeweils gewählten und insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Größen der jeweiligen Grundstücke im Plangebiet differenzierten Maß soll eine übermäßige Versiegelung des Bodens sowie eine Beeinträchtigung der vorhandenen und weitgehend dörflich geprägten Siedlungs- und Bebauungsstruktur durch die Zulässigkeit unverhältnismäßig großer baulicher Anlagen und eine damit verbundene Überprägung verhindert werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf demnach im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1, 2, 3 und 6 sowie im Mischgebiet Nr. 8 jeweils bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,45, im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 4 bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 und im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 5 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Im Mischgebiet Nr. 7 darf die zulässige Grundfläche schließlich bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 Hessische Bauordnung (HBO) sind, werden nicht angerechnet. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entspricht im vorliegenden Bebauungsplan überwiegend der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1, 2, 3 und 6 sowie für das Mischgebiet Nr. 8 wird die Geschossflächenzahl demnach auf ein Maß von **GFZ = 0,6**, für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 4 auf ein Maß von **GFZ = 0,4** und für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 auf ein Maß von **GFZ = 0,8** festgesetzt. Für das Mischgebiet Nr. 7 wird die Geschossflächenzahl hingegen auf ein Maß von **GFZ = 1,0** begrenzt, da hier die vorhandene Bebauung im Bereich der Altortslage durch eine höhere Versiegelung der Grundflächen und weniger durch entsprechende Baukörper gekennzeichnet ist.

Die Festsetzungen berücksichtigen jeweils den baulichen Bestand in den entsprechenden Teilbaugebieten und begrenzen zugleich die mögliche städtebauliche Dichte auf ein hinreichendes Maß. Da jedoch nicht alle Gebäude im Plangebiet zwei Vollgeschosse umfassen, wird mit den Festsetzungen zugleich auch möglichen Nachverdichtungen in städtebaulich verträglichem Umfang Rechnung getragen. Die Festsetzungen bleiben zwar hinter den entsprechenden Orientierungswerten für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück, ermöglichen aber eine zweckentsprechende Bebauung und wohnbauliche Nutzung, die dem Gebietscharakter des Plangebietes gerecht wird. Im Übrigen wird auf die vorgenannte Begründung zur festgesetzten Grundflächenzahl verwiesen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein einheitliches Maß von **Z = II**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich von Dach- bzw. Staffel- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist. Da nicht alle Gebäude im Plangebiet bereits im Bestand zwei Vollgeschosse umfassen, wird mit den Festsetzungen auch möglichen Nachverdichtungen in städtebaulich verträglichem Umfang Rechnung getragen.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes die zulässige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen und um sicherstellen zu können, dass sich auch künftige Gebäude verträglich in die gewachsene Siedlungs- und Bebauungsstruktur sowie das Straßen- und Ortsbild einfügen.

Für die einzelnen Teilbaugebiete des Allgemeinen Wohngebietes wird jeweils eine maximal zulässige **Traufhöhe** und **Gebäudeoberkante** festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1, 2, 4 und 5 wird eine Traufhöhe von maximal **8,5 m** und eine Gebäudeoberkante von maximal **14,0 m** zugelassen. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 3 wird ebenfalls eine Traufhöhe von maximal **8,5 m**, jedoch eine geringfügig reduzierte Gebäudeoberkante von maximal **13,5 m** zugelassen. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 6 wird eine geringere Traufhöhe von maximal **6,5 m** und eine Gebäudeoberkante von maximal **11,5 m** zugelassen. Für das Mischgebiet werden keine Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, da dieser Bereich im räumlichen Geltungsbereich nach Anlage 1 zu § 2 der **Baugestaltungssatzung** der Stadt Wetzlar liegt, die bereits Vorgaben zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen umfasst.

Als unterer **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung baulicher Anlagen gilt im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1, 2, 4, 5 und 6 die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 gilt als unterer Bezugspunkt, aufgrund des hier stark ansteigenden Geländes, hingegen die natürliche Geländeoberfläche oder, sofern eine Abgrabung erfolgt, die durch Abgrabung entstehende Geländeoberfläche, am Schnittpunkt des Geländes mit der talseitigen Außenwand, gemessen in der Mitte der Außenwand.

Als **Traufpunkt** gilt die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut. Als **Gebäudeoberkante** gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für **Dachaufbauten** und untergeordnete Bauteile; Rauchschornsteine sind hiervon ausgenommen.

3.3 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sowie überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2, 3 und 6 bestandsorientiert eine **offene Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO fest, sodass Gebäude hier mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1, 4 und 5 wird zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der hier vorherrschenden Bebauungsstruktur hingegen als **abweichende Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind oder in der halboffenen Bauweise eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist, wobei die Hauptgebäude straßenseitig jeweils eine Länge von 15,0 m nicht überschreiten dürfen. Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher Sicht eine Bebauung mit unverhältnismäßig großen Baukörpern sowie in einer Bauweise verhindert werden, die sich aufgrund der Lage im gewachsenen Siedlungszusammenhang nicht verträglich in den vorhandenen Bestand einfügen würden, während zugleich dem durch zum Teil einseitige Grenzbebauung geprägten städtebaulichen Gebietscharakter Rechnung getragen und dieser bauplanungsrechtlich entsprechend gesichert werden kann. Für das Mischgebiet Nr. 7 und 8 wird keine Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO festgesetzt; diese ergibt sich hier aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie den Vorgaben der hier maßgeblichen Baugestaltungssatzung.

Ferner wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die **Hauptfirstrichtung** von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² bei Neuerrichtung gemäß Eintrag in der Planzeichnung anzuordnen ist. Die Festsetzung folgt der vorherrschenden und noch weitgehend einheitlichen Bebauung mit giebelständigen Gebäuden entlang der Hauptstraße und der Weingartenstraße sowie der traufständig geprägten Bebauung im Bereich entlang der Straße An den Fichten. In den Teilbereichen des Plangebietes, innerhalb derer die Bebauung nicht oder nicht mehr eindeutig einen solchen prägenden Charakter aufweist und auch keine hinreichenden städtebaulichen Gründe für Vorgaben zur Stellung baulicher Anlagen vorliegen, wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. Auch für das Mischgebiet Nr. 7 und 8 wird mit Verweis auf die einschlägigen Vorgaben der hier maßgeblichen Baugestaltungssatzung auf eine entsprechende Vorgabe verzichtet.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt überwiegend durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden und Gebäudeteilen grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Entlang der Hauptstraße und der Weingartenstraße werden straßenseitig hingegen **Baulinien** festgesetzt, auf diesen gebaut werden muss. Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO kann jedoch ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Die Festsetzung dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden und für die jeweiligen Straßenzüge charakteristischen und noch heute weitgehend erhaltenen Baufluchten und somit der Wahrung des prägenden Orts- und Straßenbildes im Bereich der gewachsenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in den einzelnen Teilbaugebieten erfolgt bestandsorientiert und umfasst grundsätzlich die vorhandenen Hauptbaukörper. Gleichwohl befinden sich im Bereich von rückwärtigen Grundstücksflächen verschiedener Grundstücke zum Teil deutlich abgesetzt von der straßenseitigen Bebauung einzelne bauliche Anlagen, die jedoch überwiegend Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO darstellen und somit zumindest grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können. Darüber hinaus werden im Bereich nördlich der Weingartenstraße auf den Flurstücken 70/6 und 239/66 zwei zulässigerweise auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtete Hauptgebäude nicht vollumfänglich durch Baugrenzen umfasst, sodass diese zum Teil außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegen.

Der Verlauf der rückwärtigen Baugrenze wird hier weitgehend einheitlich mit einem Abstand von überwiegend 22 m zur straßenseitigen Baulinie sowie im weiteren östlichen Verlauf mit einer aufgrund des Verlaufs der straßenrechtlichen Bauverbotszone zur Landesstraße L 3451 reduzierten Tiefe festgesetzt. Die Grundstücke nördlich der Weingartenstraße sind im Bestand durch eine kleinteilige Einzelhausbebauung mit im Verhältnis zur Bebauung großen rückwärtigen Hausgärten gekennzeichnet. Die vorhandene Bebauung erzeugt hier gegenwärtig ein relativ einheitliches und noch weitgehend harmonisches Gesamtbild, das als solches erhalten und nicht durch eine weitergehende rückwärtige Bebauung von einigem Gewicht zunehmend überprägt werden soll. Dabei ist insbesondere erheblich, dass die in der Vergangenheit entstandenen Gebäude hier nach den übergeordneten Zielvorstellungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung nicht als Maßstab für weitere rückwärtige Nachverdichtungen gelten sollen und stattdessen der charakteristischen kleinteiligen Bebauungsstruktur städtebaulich und bauplanungsrechtlich angemessen Rechnung getragen werden soll. Hierbei wird nicht verkannt, dass die beiden vorhandenen Gebäude künftig bauplanungsrechtlich nicht vollständig erfasst werden und unter den baurechtlichen Bestandsschutz fallen. Gleichwohl wäre ohne Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in Anwendung der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB nach heutigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Maßstäben die Genehmigungsfähigkeit einer entsprechenden Bebauung nicht gegeben, da hier sodann eine „faktische“ rückwärtige Baugrenze den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als sogenannten unbeplanten Innenbereich von den anschließenden und im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegenen Flächen abgrenzen würde. Hiergegen spricht auch nicht, dass die rückwärtige Bebauung auf dem weiter westlich ebenfalls nördlich der Weingartenstraße gelegenen Flurstück 414/1 von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfasst wird, zumal es sich hier um ein eigenständiges Grundstück entlang eines bestehenden Erschließungsweges handelt, der die Bauzeile und die entsprechenden Baufluchten nördlich der Weingartenstraße dahingehend unterbricht, dass hier die vorhandene Bebauung aus städtebaulicher Sicht auch künftig vertretbar erscheint. Auch diese Bebauung soll jedoch nicht als Vorbild für die Errichtung weiterer rückwärtiger Hauptgebäude dienen. Darüber hinaus ermöglicht die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen, im Unterschied zur ebenfalls anders zu bewertenden Situation auf dem weiter östlich gelegenen Flurstück 63/5, auch künftig grundsätzlich noch eine hinreichende bauliche Nutzung der beiden Grundstücke. Gleichwohl fällt die bestehende und zulässigerweise errichtete rückwärtige Bebauung außerhalb der im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter den baurechtlichen Bestandsschutz. Im Übrigen wird hinsichtlich möglicher weitergehender bauplanungsrechtlicher Einschränkungen für die beiden bestehenden Wohngebäude auf die Möglichkeit einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich Regelungen zur zulässigen Anordnung von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen, um somit auch künftig das charakteristische Straßen- und Ortsbild zu wahren und eine in ihrem Umfang nicht mehr mit dem Gebietscharakter verträgliche Anordnung entsprechender baulicher Anlagen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sowie auch im Bereich der Vorgärten auszuschließen.

Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan zunächst festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet **Stellplätze und Garagen** i.S.d. § 12 BauNVO bei Neuerrichtung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO, mit Ausnahme von eingehausten Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter und Fahrradabstellplätzen sowie Zufahrten und sonstigen Zuwegungen, bei Neuerrichtung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb des Vorgartens, das heißt der Fläche im Bereich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes bzw. deren seitlicher Verlängerung zu den Nachbargrenzen, zulässig sind. Ausnahmsweise können Gartenhäuser und Gerätehütten sowie Gewächshäuser oder sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mit einem umbauten Raum von jeweils maximal 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn sich diese hinter der rückwärtigen Baugrenze auf dem Grundstück befinden; hiervon ausgenommen sind freistehende Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich des Plangebietes bestandsorientiert Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltung (Bürgerhaus)“, „Feuerwehr“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)“ fest. Die Nutzungen werden hierbei zusammengefasst, da diese zum Teil auch baulich innerhalb eines Gebäudes zusammengefasst sind und im Übrigen auch die zugehörigen Stellplätze gemeinsam genutzt werden, sodass eine entsprechende Differenzierung angesichts der bestehenden Bebauung mit den entsprechenden Nutzungen nicht sachgerecht möglich ist.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Gemeinbedarf keine unmittelbar gültigen Vorschriften zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan ergänzend textlich fest, dass die Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen **Bürgerhaus** und **Feuerwehr** sowie **Kindertagesstätte** der Unterbringung des Bürgerhauses als Veranstaltungs- und Verwaltungsgebäude mit zugehörigen Räumlichkeiten sowie eines Gastronomiebetriebes, der Feuerwehr mit zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräumen sowie einer Kindertageseinrichtung einschließlich der sonstigen mit diesen Nutzungszwecken jeweils verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen dient. Darüber hinaus werden durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und hierbei auch mögliche bauliche Erweiterungen insbesondere der Kindertagesstätte berücksichtigt.

3.5 Zulässige Haustypen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Grundstücke im Bereich des Plangebietes sind überwiegend durch eine kleinteilige Einzelhausbebauung gekennzeichnet, wobei insbesondere die Bebauung entlang der Hauptstraße und der Weingartenstraße gegenwärtig ein relativ einheitliches und noch weitgehend harmonisches Gesamtbild erzeugt, das als solches erhalten werden soll. Um der charakteristischen kleinteiligen Bauungs- und Nutzungsstruktur im Plangebiet städtebaulich und bauplanungsrechtlich angemessen Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nur **Einzelhäuser** zulässig sind. Darüber hinaus wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet je Wohngebäude maximal zwei **Wohnungen** zulässig sind. Hierdurch werden größere und mit dem Gebietscharakter nicht mehr verträgliche Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen.

Jedoch können zumindest ausnahmsweise weitere Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden, wenn diese Wohnungen jeweils maximal ein Drittel der Grundfläche des Wohngebäudes umfassen und der gemäß der Stellplatz- und Abstellplatzsatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils rechtsgültigen Fassung erforderliche Stellplatznachweis, unter Einhaltung der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, auf dem Baugrundstück erfolgt. Somit wird in verträglichem Umfang auch den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen und es wird grundsätzlich die Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum eröffnet, gleichwohl aber unter der Voraussetzung, dass die jeweilige Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude nicht dadurch wesentlich erhöht werden kann, dass der Stellplatznachweis außerhalb des eigentlichen Baugrundstückes geführt wird.

3.6 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der bestehenden verkehrlichen Erschließung werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB bestandsorientiert **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt. Hinzu kommen ebenfalls bestandsorientiert festgesetzte Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen **Fußweg** und **Erschließungsweg** im Bereich vorhandener und überwiegend untergeordneter Wegeverbindungen. Dies umfasst die beiden Wegeparzellen als Verbindung zwischen der Straße An den Fichten und der Straße Hainbuchenweg sowie zwischen der Weingartenstraße und der Landesstraße L 3451, die als Fußweg festgesetzt werden. Für die in nördlicher Verlängerung der Straße Siedlerweg gelegene Wegeparzelle sowie für den Verlauf des Bürgerweges mit begrenzter Breite der Verkehrsfläche wird entsprechend der jeweiligen Erschließungsfunktion ebenfalls keine Straßenverkehrsfläche, sondern eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ festgesetzt.

3.7 Öffentliche Grünflächen

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung größerer, zusammenhängender und zum Teil mit Gehölzen überstandener Grünflächen im westlichen Bereich des Plangebietes zwischen der Hauptstraße und der Landesstraße L 3451 sowie im Bereich der städtischen Verwaltungsstelle an der Schulstraße und der begrünten Freiflächen im Bereich der Parkplätze am Bürgerhaus und der Kindertagesstätte werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Grünanlage** festgesetzt. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ dem Schutz und Erhalt bestehender Grünflächen einschließlich des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes dienen. Eine Möblierung der Freiflächen mit Sitzgelegenheiten und Abfallbehältern ist zulässig.

3.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Bereich der Flurstücke 142 und 143 zwischen der Weingartenstraße im Norden und der Riegelsteinstraße im Süden bestehenden Grünlandflächen stellen nach gegenwärtigem Erfassungsstand und vorhandenen Zeigerarten einen sogenannten natürlichen Lebensraumtyp von gemeinschaftlichem Interesse und somit einen natürlichen Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) dar. Nach § 19 Abs. 1 BNatSchG gilt als Schädigung von natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume hat.

Gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 3 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) gilt diese magere Flachland-Mähwiese (Lebensraumtyp 6510) als gesetzlich geschütztes Biotop. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, verboten.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der naturschutzfachlichen und biotopschutzrechtlichen Einordnung des vorhandenen Grünlandbestandes für diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel **Extensivgrünland (Magere Flachland-Mähwiese)** fest, sodass die Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland (Magere Flachland-Mähwiese)“ dient dem Schutz und Erhalt der bestehenden Grünlandflächen, die als gesetzlich geschütztes Biotop „Magere Flachland-Mähwiesen“ (Lebensraumtyp 6510) gelten. Das Grünland ist durch eine zweischürige Mahd offenzuhalten und als Extensivgrünland zu pflegen.

Im Frühjahr 2025 erfolgen in diesem Bereich entsprechende Nachkartierungen der Biotop- und Nutzungstypen als Grundlage für die weitere Entscheidung, ob auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die gesamten oder gegebenenfalls auch nur entsprechende Teilflächen weiterhin bauplanungsrechtlich als Extensivgrünland zu sichern sind oder aber eine biotopschutzrechtliche Befreiung in Verbindung mit einem funktionalen Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet angestrebt wird, sodass auch diese Flächen künftig entsprechend ihrer Lage innerhalb des geschlossenen Bauungszusammenhanges einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen und verträglichen Bebauung zugeführt werden können.

3.9 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan können zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt reduziert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört unter anderem die Festsetzung, dass Pkw-Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie sonstige Zuwegungen auf den Baugrundstücken bei Neuerrichtung in **wasserdurchlässiger Bauweise** zu befestigen sind. Weiterhin ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur **Freiflächengestaltung** unzulässig.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Sicherung von Freiflächen und eines hinreichenden Maßes an grünordnerischer Gestaltung im Bereich des Plangebietes verschiedene Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**.

- Mindestens 20 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes sind mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen oder regionaltypischen Hochstamm-Obstbäumen zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 25 m² mindestens ein Baum oder je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Der Bestand kann hierbei angerechnet werden.
- Die Dachflächen von Nebenanlagen mit Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind zu einem Anteil von mindestens 75 % der jeweiligen Dachfläche fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Die Festsetzung gilt nicht für die Dachflächen von überdachten Stellplätzen (Carports).

- Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Arten vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Laubbäume zulässig.

Zudem beinhaltet der Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen**. Mit den getroffenen Festsetzungen kann die aus städtebaulicher Sicht angestrebte Freiraumqualität auf den privaten Baugrundstücken gesichert und ein Beitrag für eine aus stadtoökologischer Sicht sowie aus Gründen des Klimaschutzes gebotene grünordnerische Gestaltung sowie auch zur Wahrung des durch zum Teil große und entsprechend begrünte Hausgärten sowie entsprechende Vorgärten geprägten Ortsbildes im Bereich des Plangebietes geleistet werden.

Zudem wird im Hinblick auf den **Schutz und Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wetzlar (Baumschutzsatzung) in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass gesunder Baumbestand zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass für die **Außenbeleuchtung** Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden sind. Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten, sind so einzusetzen, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppen- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten. Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Bereich des Plangebietes geschaffen werden, die dazu beitragen soll, die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild baukulturell zu erhalten und in verträglichem Umfang weiterzuentwickeln. Insbesondere die Bebauung entlang der Hauptstraße und der Weingartenstraße erzeugt gegenwärtig ein relativ einheitliches und noch weitgehend harmonisches Gesamtbild, das als solches erhalten werden soll. Vor diesem Hintergrund werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Vorgaben und entsprechenden Regelungen sollen demnach insbesondere eine Beeinträchtigung der vorhandenen und weitgehend dörflich geprägten Siedlungs- und Bauungsstruktur durch die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und eine damit verbundene Überprägung des ursprünglichen Gebietscharakters im Bereich des Plangebietes verhindern.

Darüber hinaus wird auf die **Ortssatzung über die Gestaltung und Unterhaltung von baulichen Anlagen**, Werbeanlagen und Warenautomaten im Ortskern des Stadtteils Steindorf der Stadt Wetzlar vom 15.12.1989 (Baugestaltungssatzung) hingewiesen, deren Geltungsbereich die im Osten des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzten Flächen umfasst. Der übrige Bereich des Plangebietes befindet sich hingegen außerhalb des Geltungsbereiches der Baugestaltungssatzung.

Die Baugestaltungssatzung ist bei baulichen Maßnahmen, wie Anbau-, Umbau-, Neubau-, Wiederaufbau-, Modernisierungs-, Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, anzuwenden, sofern hiermit Auswirkungen auf das äußere Erscheinungsbild verbunden sind. Die Regelungen der Satzung gelten für bauliche Anlagen, Bauwerke, Bauteile, Bauzubehör sowie Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten, desgleichen für an öffentlichen Verkehrsflächen gelegene Grundstückseinfriedungen. Nach § 3 der Baugestaltungssatzung ist für alle entsprechenden baulichen Maßnahmen eine Anzeige und Zustimmung des Bauordnungsamtes der Stadt Wetzlar erforderlich. Mit den zur Durchführung der baulichen Maßnahme erforderlichen Arbeiten darf erst nach Erteilung der Genehmigung begonnen werden. Werden bauliche Anlagen, Bauwerke, Bauteile oder Bauzubehör unter Verletzung der Vorschriften der Satzung errichtet, verändert oder beseitigt, so ist nach § 16 der Baugestaltungssatzung die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder eine Anpassung an die Vorschriften dieser Satzung vorzunehmen. Kommt der für das Bauvorhaben Verantwortliche dieser Forderung nicht nach, kann der Magistrat der Stadt Wetzlar Zwangsmittel anordnen.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Damit sich die Bebauung im Bereich des Plangebietes auch künftig in Maßstab und Ausführung so weit wie möglich in die Umgebungsbebauung einfügt und erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die künftige Gestaltung baulicher Anlagen vermieden werden können, setzt der Bebauungsplan bestandsorientiert fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1, 2, 4 und 5 Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 45° zulässig sind. Im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 und 6 sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 25° zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende **Dachformen** und **Dachneigungen** zulässig. Mit den Festsetzungen soll die charakteristische ortsbildprägende und hinsichtlich der Dachgestaltung noch weitgehend einheitliche Bebauung im Bereich des Plangebietes auch künftig gewahrt werden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet zur **Dacheindeckung** von Dächern mit einer Neigung ab 10° Tonziegel, Dachsteine oder sonstige nicht glänzende Materialien in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit sowie Schieferdeckungen zulässig sind. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie von Dachbegrünungen bleibt unberührt.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Gesamtbreite aller **Dachgauben** zudem nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Trauflänge betragen und es ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von jeweils mindestens 2,0 m sowie ein senkrecht gemessener Abstand von mindestens 0,5 m zur Oberkante des Firstes an der Hauptdachfläche einzuhalten. Auch darf die **Höhe des Kniestocks**, das heißt der Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschoss-Rohfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachtragkonstruktion, im Allgemeinen Wohngebiet 0,8 m nicht überschreiten. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses ist ein Kniestock unzulässig. Hierdurch wird insbesondere eine nicht mehr mit dem charakteristischen Ortsbild und der vorhandenen städtebaulich prägenden Bebauung verträgliche Aufstockung bestehender Gebäude oder Errichtung neuer Gebäude verhindert.

Im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet sind **Anbauten an Hauptgebäuden** auf der straßenabgewandten Seite hinter dem Hauptgebäude zulässig. Seitliche Anbauten sind auf einer Seite des Hauptgebäudes zulässig, wenn ein Abstand der straßenseitigen Fassade des Anbaus zur straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes von mindestens 3,0 m eingehalten wird; dies gilt auch, sofern ein bereits bestehendes Gebäude, das vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes zulässigerweise errichtet wurde, hinter einer festgesetzten Baulinie zurückbleibt. Sofern an einem Hauptgebäude sowohl ein rückwärtiger als auch ein seitlicher Anbau erfolgt, sind alle Anbauten in ihrer Höhe und Gestaltung einheitlich auszuführen. Mit den Festsetzungen soll der Umfang entsprechender Anbauten dahingehend geregelt und begrenzt werden, dass im Zuge entsprechender Baumaßnahmen, die zur Erhaltung und Erneuerung der vorhandenen Bebauung beitragen, das jeweilige Hauptgebäude nicht unverhältnismäßig überprägt und mit seiner für das Ortsbild insgesamt bedeutsamen Architektur ablesbar bleibt.

Die vorgenannten Festsetzungen gelten nicht für bereits bestehende Gebäude, die vor Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes zulässigerweise errichtet wurden. Hierdurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass im Bereich des Plangebietes zum Teil zulässigerweise errichtete Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen vorhanden sind, die zwar grundsätzlich bestandsgeschützt sind, sofern die Vorgaben der entsprechenden Gestaltungsvorschriften nicht vollumfänglich eingehalten werden, gleichwohl aber im Zuge künftiger bauordnungsrechtlicher Genehmigungen diesbezüglich nicht unverhältnismäßigen Auflagen oder Restriktionen gegenübergestellt werden sollen.

Schließlich wird hinsichtlich der Gestaltung baulichen Anlagen festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet als **Fassadenfarben** neben Weißtönen nur sogenannte gedeckte Farben, das heißt abgetönte und gedämpfte Farben mit einer reduzierten Intensität und Helligkeit, die durch das Mischen einer reinen Farbe mit Grau, Weiß oder einer komplementären Farbe entstehen, zulässig sind. Grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 (Signalgelb), Nr. 2010 (Signalorange), Nr. 3001 (Signalrot), Nr. 4008 (Signalviolett), Nr. 6032 (Signalgrün) und Nr. 5005 (Signalblau) sind unzulässig.

Darüber hinaus wird auf die entsprechenden Vorgaben der Baugestaltungssatzung hingewiesen, deren Geltungsbereich die im Osten des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzten Flächen umfasst.

4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt oftmals negativ auf das Schutzgut Wohnen sowie auf das charakteristische Straßen- und Ortsbild auswirken, sodass die Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes daher gestalterisch eingeschränkt wird.

Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Die maximale Größe der Werbeflächen von Werbetafeln beträgt jeweils 2,0 m². Weiterhin ist Werbung nur an der Stätte der Leistung zulässig. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger sind unzulässig.

Darüber hinaus wird auf die entsprechenden Vorgaben der Baugestaltungssatzung hingewiesen, deren Geltungsbereich die im Osten des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzten Flächen umfasst.

4.3 Hangbefestigungen und Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das charakteristische Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass zur **Einfriedung** von Grundstücken ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken zulässig sind. Weiterhin sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit heimischen Laubsträuchern abzupflanzen. Die Errichtung von Gabionen (Steinkörbe) sowie die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen ist unzulässig. Die zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet maximal 1,20 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche. **Hangbefestigungen**, wie z.B. Stützmauern oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind bei Neuerrichtung auf eine Höhe von maximal 1,0 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

Die vorgenannten Festsetzungen gelten nicht für die Errichtung von baulichen oder sonstigen **Anlagen zum Lärm-, Sicht- oder Blendschutz** entlang der rückwärtigen und unmittelbar straßenseitig gelegenen Grundstücksgrenzen zur Landesstraße L 3451, sofern diese eine Höhe von 2,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten und einen Abstand von mindestens 2,0 m zu dieser Grundstücksgrenze aufweisen und die zwischen der jeweiligen Anlage und der Grundstücksgrenze liegende Fläche geschlossen und dauerhaft mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern bepflanzt wird.

4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

4.5 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet mindestens 50 % der Fläche des Vorgartens, das heißt der Fläche im Bereich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes bzw. deren seitlicher Verlängerung zu den Nachbargrenzen, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten, gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind.

Darüber hinaus sind auch die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, entsprechend anzulegen und zu pflegen. In diesem Zusammenhang wird auch festgesetzt, dass die Anlage von **Kunstrasenflächen** unzulässig ist und dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die mit einer Breite von maximal 0,5 m dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung gesichert werden kann.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann die aus städtebaulicher Sicht angestrebte Freiraumqualität auf den privaten Baugrundstücken gesichert und ein Beitrag für eine aus stadttökologischer Sicht sowie aus Gründen des Klimaschutzes gebotene grünordnerische Gestaltung sowie auch zur Wahrung des durch zum Teil große und entsprechend begrünte Hausgärten sowie entsprechende Vorgärten geprägten Ortsbildes im Bereich des Plangebietes geleistet werden.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, werden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

5.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben

Diesbezüglich wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5.4 Biotopschutzrechtliche Anforderungen

Die bestehenden **Baumreihen** entlang der Hauptstraße stellen gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 1 HeNatG ein gesetzlich geschütztes Biotop dar. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, verboten. Die Einzelbäume werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB entsprechend zum Erhalt festgesetzt.

Weiterhin können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den privaten Grundstücksflächen vorhandene **Streuobstbestände** ebenfalls gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 2 HeNatG gesetzlich geschützte Biotope darstellen. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung solcher Biotope führen können, verboten. Schließlich stellen die im Bereich der Flurstücke 142 und 143 zwischen der Weingartenstraße im Norden und der Riegelsteinstraße im Süden bestehenden Grünlandflächen nach gegenwärtigem Erfassungsstand und vorhandenen Zeigerarten einen sogenannten natürlichen Lebensraumtyp von gemeinschaftlichem Interesse und somit einen natürlichen Lebensraum i.S.d. § 19 Abs. 1 BNatSchG dar. Nach § 19 Abs. 1 BNatSchG gilt als Schädigung von natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume hat. Gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 25 Abs. 1 Nr. 3 HeNatG gilt diese magere **Flachland-Mähwiese (Lebensraumtyp 6510)** als gesetzlich geschütztes Biotop. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieses Biotops führen können, verboten.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der naturschutzfachlichen und biotopschutzrechtlichen Einordnung des vorhandenen Grünlandbestandes für diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland (Magere Flachland-Mähwiese)“ fest, sodass die Flächen bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Im Frühjahr 2025 erfolgen in diesem Bereich entsprechende Nachkartierungen der Biotop- und Nutzungstypen als Grundlage für die weitere Entscheidung, ob auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die gesamten oder gegebenenfalls auch nur entsprechende Teilflächen weiterhin bauplanungsrechtlich als Extensivgrünland zu sichern sind oder aber eine biotopschutzrechtliche Befreiung in Verbindung mit einem funktionalen Ausgleich an anderer Stelle im Stadtgebiet angestrebt wird, sodass auch diese Flächen künftig entsprechend ihrer Lage innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhanges einer aus städtebaulicher Sicht sinnvollen und verträglichen Bebauung zugeführt werden können.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

6.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Weiter nördlich des Plangebietes befindet sich jedoch das Überschwemmungsgebiet der Lahn (HQ 100) sowie das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ extrem).

6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Bereich des bereits erschlossenen und annähernd vollständig bebauten Plangebietes innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches entsteht im Zuge der vorliegenden Planung kein maßgeblicher zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt über das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der Wasserbedarf im Plangebiet auch unter Berücksichtigung einzelner bislang noch nicht bebauter Grundstücke gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) sind bereits Bestand.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers ist im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie sonstigen Zuwegungen auf den Baugrundstücken, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen und Kunstrasen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie sonstigen Zuwegungen und dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auch der Schutz des Grundwassers zu beachten.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor. Sollte jedoch im Zuge von Baumaßnahmen und einer Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Kreis Ausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Untere Wasserbehörde, anzuzeigen.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

6.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Zuge der vorliegenden Planung ist von keiner Beeinträchtigung der Ziele wasserwirtschaftlicher Pläne im Kontext der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auszugehen.

6.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung ist bereits Bestand und kann auch künftig als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung im Bereich des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz. Darüber hinaus sind grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG 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. Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

6.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Maßnahmen zum Hochwasserschutz werden im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich nicht erforderlich. Grundsätzlich wird jedoch empfohlen, dass Gebäude bis mindestens 25 cm über der Geländeoberkante so gestaltet sein sollten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie sonstigen Zuwegungen, dem Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

7. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle (FIS-AG) als Bestandteil der Altflächendatei des Landes Hessen ist unter der Nr. 532.023.080-001.048 (Hauptstraße 16) und der Nr. 532.023.080-001.011 (Hauptstraße 56) sowie der Nr. 532.023.080-001.012 (Hauptstraße 66) jeweils ein Altstandort registriert. Aufgrund der Vornutzung dieser Altstandorte ist davon auszugehen, dass auf den Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es handelt sich somit bei den bisher nicht erkundeten Altstandorten um altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Sollte im Bereich der Altstandorte bei Baumaßnahmen in den Boden eingegriffen werden, sind zunächst die vorliegenden Informationen zu den Altstandorten zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind weitere Recherchen und umwelttechnische Untersuchungen durch einen sachverständigen Gutachter vorzunehmen. Die Ergebnisse sind dem Bauordnungsamt der Stadt Wetzlar vorzulegen. Die entsprechenden Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entsprechend als Altstandorte gekennzeichnet.

Im Zuge von Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen und auch bei bereits untersuchten und sanierten Altflächen punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Die Bewertung der Bodenverunreinigungen bzw. Bodenveränderungen beruht auf der jeweiligen Nutzung der Fläche. Bei sensiblen Nachnutzungen wie Wohnbebauung, Nutzgärten und Kinderspielflächen ist eine erneute Beurteilung der Schadstoffsituation erforderlich, wofür gegebenenfalls eine Nachuntersuchung notwendig werden kann. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abubrechen und der Sachstand unverzüglich den zuständigen Behörden zur Prüfung anzuzeigen. Darüber hinaus treten im innerstädtischen Bereich häufig Auffüllungen mit Materialien auf, die Schadstoffe enthalten können. Aushubarbeiten sind daher im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen grundsätzlich sehr sorgfältig auszuführen. Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten oder zu beseitigen.

Mögliche Schadstoffbelastungen im Untergrund sind außerdem auch bei der Anlage von versickerungsfähigen Oberflächen und bei der Herstellung von Pflanzflächen zu berücksichtigen. Insbesondere zur Wiederherstellung durchwurzelbarer Bodenschichten bzw. von Böden mit hoher Funktionalität sowie zum Schutz noch vorhandener, bisher kaum anthropogen veränderter Böden wird im Rahmen von Baumaßnahmen empfohlen, eine bodenkundliche Baubegleitung hinzuzuziehen. Die rechtlichen Vorgaben und fachlichen Anforderungen an den Bodenschutz sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

8. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Auch wenn der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG bei der Überplanung bestehender Siedlungsbereiche nicht unmittelbar maßgeblich ist, kann diesem mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes sowie von Flächen für den Gemeinbedarf im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Im Hinblick auf die von der Landesstraße L 3451 ausgehenden Verkehrslärmeinträge in das Plangebiet ist festzuhalten, dass es sich im Zuge der vorliegenden Planung nicht um eine erstmalige Ausweisung von Flächen für eine städtebauliche Entwicklung im Nahbereich zu bestehenden maßgeblichen Emissionsquellen handelt, sondern vielmehr um die bestandsorientierte Überplanung vorhandener Bebauung und Nutzungen zur Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung, sodass mithin kein planinduzierter Immissionskonflikt geschaffen oder verstärkt wird. So kann den maßgeblichen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile bis zum Lärmpegelbereich III noch mit handelsüblichen Bauteilen bzw. Fenstern, die aufgrund der Anforderungen zur Energieeinsparung ohnehin vom Bauherrn zu wählen sind, entsprochen werden, während die einschlägige DIN 4109 auch ohne hierauf basierende Vorgaben zum passiven Schallschutz in einem Bebauungsplan durch die Nachweisberechtigten eigenverantwortlich in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten ist. Demnach wird darauf hingewiesen, dass die Außenbauteile der Gebäude im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmeinträgen bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm grundsätzlich entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109 sowie Abschnitt 7 dieser Norm auszulegen sind.

Im Hinblick auf die nördlich der Hauptstraße im Westen des Plangebietes gelegene Autowerkstatt werden im Bebauungsplan Regelungen für einen sogenannten erweiterten Bestandsschutz getroffen und es wird festgesetzt, dass Erneuerungen der baulichen Anlagen der bestehenden Autowerkstatt allgemein zulässig sind. Erweiterungen und Änderungen der baulichen Anlagen der bestehenden Autowerkstatt sind hingegen nur ausnahmsweise unter der Voraussetzung zulässig, dass sich die von den erweiterten oder geänderten Anlagen ausgehenden Emissionen nicht erhöhen und der Betrieb das Wohnen nicht wesentlich stört. Demnach soll die hier bestehende und als solche ausgeübte gewerbliche Nutzung aufgrund der Überplanung nicht auf einen reinen Bestandsschutz zurückfallen, der dann grundsätzlich auch aus städtebaulicher Sicht unerheblichen Erneuerungen sowie im Hinblick auf das Emissionsverhalten nicht nachteiligen Erweiterungen und Änderungen des Gebäudebestandes entgegensteht. Hierfür spricht auch die gewachsene städtebauliche Situation und die Randlage des Grundstückes im Übergangsbereich zur Landesstraße und weiter westlich gelegenen gewerblichen Nutzungen sowie der Umstand, dass im Zuge der getroffenen Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz grundsätzlich keine erhebliche immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation verfestigt oder sogar neu geschaffen wird.

10. Denkmalschutz

Östlich des Plangebietes erstreckt sich die nach § 2 Abs. 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) dem Denkmalschutz unterliegende **Gesamtanlage Historischer Ortskern**. Die Gesamtanlage umfasst den historischen Siedlungskern des Ortes Steindorf. Der Kirchplatz mit Kirche, ehemaligem Schulhaus und der dahinter vorbeiführende Backhausweg bilden den Ortsmittelpunkt. Er öffnet sich zur Oberdorfstraße, die in südliche Richtung führt, und zur Unterdorfstraße, die sich in östliche Richtung bergab zieht. Beide Straßen sind geprägt durch die dichte Reihung von bäuerlichen Hofstellen des 18. und 19. Jahrhunderts, deren hauptsächlich giebelständige Wohnhäuser den Straßenraum prägen. Die parallel zur Unterdorfstraße verlaufende Erbsengasse zeigt ebenfalls noch die Parzellenstruktur des 18. Jahrhunderts. Aus städtebaulichen Gründen sind Backhausweg und der südliche Bereich der Bergstraße Teil der Gesamtanlage, da sie zentrale Gebäude wie das ehemalige Backhaus, die ehemalige Schule sowie eines der ersten Gasthäuser des Ortes inselartig umgeben. Der von der Kirche ausgehende, nach Norden hin abknickende und bis zur Unterdorfstraße führende Abschnitt der Backstraße vervollständigt das um den Kirchhof herum orientierte Wegenetz Steindorfs. Die schmale, von der Oberdorfstraße abzweigende Elisabethenstraße mit ihren kleineren landwirtschaftlichen Hofstellen verdeutlicht die Wohnform der unteren kleinbäuerlichen Schichten in größerer Entfernung vom Dorfkern. Nördlich des Plangebietes befindet sich zudem die nach § 2 Abs. 1 HDSchG als Kulturdenkmal eingetragene **Sachgesamtheit Eisenbahn, Lahntalbahn III**.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass, sofern bei Erdarbeiten **Bodendenkmäler** bekannt werden, dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen ist. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

11. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	178.051 m²
Allgemeines Wohngebiet	134.048 m ²
Mischgebiet	6.112 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	9.901 m ²
Straßenverkehrsflächen	21.883 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.628 m ²
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“	2.521 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Entwicklungsziel: Extensivgrünland	1.959 m ²

14. Anlagen

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand: 04.02.2025

Planstand: 04.02.2025

Projektnummer: 23-2973

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Shari Kempel, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de