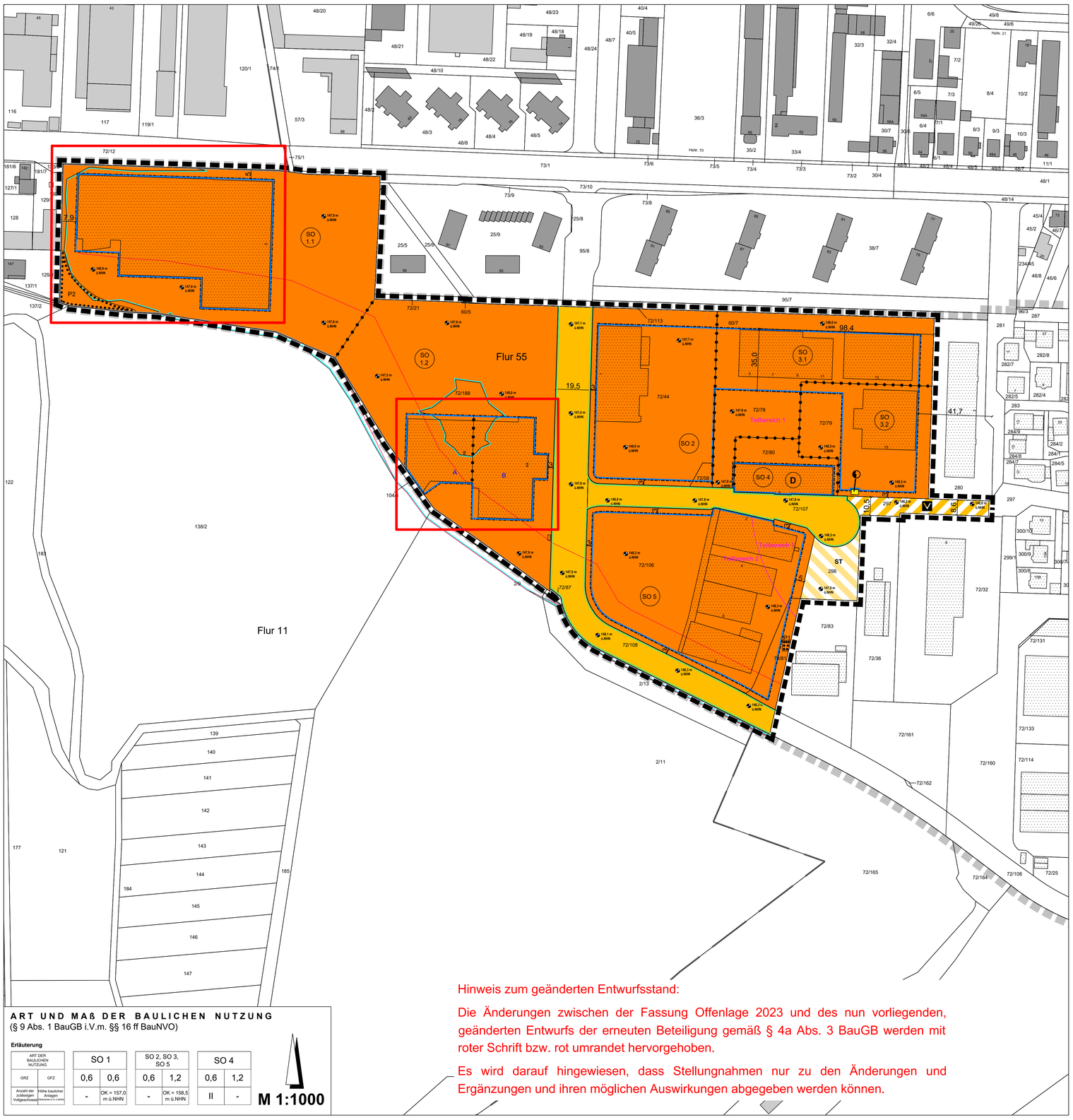


ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

Erläuterung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		SO 1		SO 2, SO 3, SO 5		SO 4	
GRZ	GFZ	0,6	0,6	0,6	1,2	0,6	1,2
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	Höhe baulicher Anlagen (Bezugspunkt ist m ü.NHN)	-	OK = 157,0 m ü.NHN	-	OK = 158,5 m ü.NHN	II	-

M 1:1000

Hinweis zum geänderten Entwurfsstand:

Die Änderungen zwischen der Fassung Offenlage 2023 und des nun vorliegenden, geänderten Entwurfs der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB werden mit roter Schrift bzw. rot umrandet hervorgehoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den Änderungen und Ergänzungen und ihren möglichen Auswirkungen abgegeben werden können.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung
SO1 (SO 1.1 und SO 1.2) - „Einkaufszentrum Nahversorgung"
SO2 - SO5 - „Einzelhandel und Gewerbe"

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
GFZ — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. IV — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. OK = 158,5 m ü.NHN — Höhe baulicher Anlagen, Oberkante, als Höchstmaß, in Meter über Normalhöhenull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

Baugrenze
z.B. A — Bezeichnung Baugrenzen / Baufelder

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen
öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
ST — private Verkehrsflächen, Zweckbestimmung Stellplätze
Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Teilbereich 2 / Teilbereich 1 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes gemäß Abstandserlass NRW 2007 (gem. textlicher Festsetzung Nr. 1)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

8. Kennzeichnungen
(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Hochwasserrisikogebiet

9. Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (unbewegliches Kulturdenkmal)

10. Sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

Umgrenzung geplanter Geltungsbereich Bebauungsplan "Wohn- und Gewerbepark Westend" inkl. des Teilbereichs Ost
15,0 — Vermaßung
147,9 m ü.NHN — bestehende Geländehöhe, Angabe in Meter über Normalenhöhennull (NHN)

STADT WETZLAR

Bebauungsplan Nr. 279
in Wetzlar)
"Wohn- und Gewerbepark Westend - Teilbereich West"

- Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung -

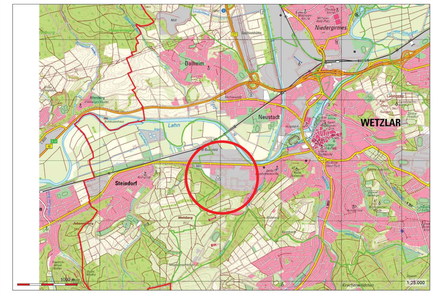
Entwurfsstand

Stand: (09.07.2026) — M 1:1000

aufgestellt: Magistrat der Stadt Wetzlar
Amt für Stadtentwicklung - 61 -
bearbeitet: FIRU Koblenz GmbH

ÜBERSICHTSPLAN

ohne Maßstab, genordet



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192).

Baunutzungsverordnung (BauNVO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I 2023 Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanzV):
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

Hessische Bauordnung (HBO):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert sowie §§ 63a und 64a neu eingefügt durch Gesetz vom 09. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSS
GEM. § 2 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG
AM 19.02.1992
BEKANNTMACHUNG
DES AUFSTELLUNGS-/EINLEITUNGSBESCHLUSSES
AM 29.03.1995
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
WETZLAR, DEN ..... HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG
DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (1) BAUGB
AM 19.03.2022
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
GEM. § 3 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT
VOM 28.03.2022 BIS EINSCHLIESSLICH
29.04.2022 DURCHGEFÜHRT
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
WETZLAR, DEN ..... HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN
GEM. § 4 (1) BAUGB WURDE IN DER ZEIT
VOM 28.03.2022 BIS EINSCHLIESSLICH
29.04.2022 DURCHGEFÜHRT
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
WETZLAR, DEN ..... HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

ENTWURFSBESCHLUSS
DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM 17.07.2023
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
WETZLAR, DEN ..... HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG
DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB
AM 16.08.2023
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) WURDE IN DER ZEIT
VOM 24.08.2023 BIS EINSCHLIESSLICH
25.09.2023 DURCHGEFÜHRT
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
WETZLAR, DEN ..... HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG
DER 2. AUSLEGUNG GEM. § 3 (2) BAUGB I. V. M. § 4a (3) BAUGB
AM
2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
GEM. § 3 (2) BAUGB SOWIE DIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2), JEWEILS I. V. M. § 4a (3) BAUGB WURDE IN DER ZEIT
VOM BIS EINSCHLIESSLICH
DURCHGEFÜHRT
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
WETZLAR, DEN ..... HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS
GEM. § 10 (1) BAUGB DURCH DIE STADTVERORDNETEN-VERSAMMLUNG
AM
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
WETZLAR, DEN ..... HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

AUSFERTIGUNGSVERMERK
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM HIERZU ERGANGENEN BESCHLUSS DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MASSGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.
DER MAGISTRAT
DER STADT WETZLAR
WETZLAR, DEN ..... HUNDERTMARK
BÜRGERMEISTER

RECHTSKRÄFTIG
SEIT DER BEKANNTMACHUNG IN DER WETZLARER NEUEN ZEITUNG
AM

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