



Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Wetzlar
Maßnahme M1, Maßnahme M2, Textliche Festsetzungen (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Grünordnung, Baunordungsrechtliche Festsetzungen), Hinweise, VERFAHRENSVERMERKE, Lage der Ersatzaufforstungsflächen

Gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch - BauGB - i.d.F. v. 27.08.1997 (BGBl. S. 2141)
zuletzt geändert durch Art. 1 Europarechtsanpassungs-G Bau (EAG Bau) v. 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) und das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Legende
Katasteramtliche Darstellungen
FL 30 Flurnummer
Polygonpunkt
Flurstücksnummer
Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
Gebäude Bestand
Zeichnerische Festsetzungen
Sonstige Planzeichen (gem. PlanV 1990)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 bis 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 BauNVO)
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind, soweit sie festgesetzt werden, in einer Nutzungsschablone dargestellt.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Fuß- / Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)
Waldflächen
6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Grünfläche

7. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Flächen für bes. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Erection eines Lärmschutzwalls (Textfestsetzung Ziff. 1.4.3)
Flächenbezogene Schalleistungspegel/Emissionskontingente (Textfestsetzung Ziff. 1.4.1)
8. Sonstige Planzeichen
Bodendenkmal, Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt:
-Ehemalige Landwehr
-Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Fläche innerhalb LSG Taunus Dieser Teil des Geltungsbereiches ist von der Fassung des Satzungsbeschlusses ausgenommen.

1.7 Entwicklung eines Krautsaumes (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a BauGB)
Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist als Krautsaum zu entwickeln. Sowie erforderlich, ist eine Kräutersaatung anzulegen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen durch abschneidende, rotierende Herbstmahd alle 2-3 Jahre zum Schutz vor Verbuschung sowie nach Bedarf für anfallende Unterhaltungsarbeiten. Aufwuchs sowie anfallendes Mah- und Schnittgut sind zu entfernen.
Punktuell sind Strauchpflanzungen vorzunehmen.
Mindestpflanzgrößen:
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 80 cm Höhe
Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm Höhe
Hochstämme, 3 x verpflanzt, STI 12 - 14 cm
Die Arten sind den Pflanzenlisten I und II zu entnehmen.
Zur Verankerung und Stützung ist in den ersten 5 Standjahren je Hochstamm ein Dreieck bzw. je Heister ein Schnitzpfahl vorzusehen.
Nötige Zaunanlagen zur Sicherung des Geländes sind durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern einzubinden. Bei steigenden Platzverhältnissen sind auch Kleinpflanzen möglich. Die Arten sind den Pflanzenlisten I, II und IV zu entnehmen.
Vorhandene Bäume und Sträucher, die dem nördlichen Wirtschaftsweg vorgelegt sind, werden als schutzwürdiger Waldrand eingestuft und sind daher zu erhalten bzw. bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.
Die Überdeckung der Fläche mit Holztonn soll mind. 30 % der Maßnahmenteilfläche betragen.
Erfüllender Bestand wird angerechnet.

2. Baunordungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)
2.1 Zulässigkeit von Werbeanlagen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig.
Werbeanlagen, Firmenaufschriften etc. müssen sich in Umfang, Werkstoff, Form und Farbe der Gebäudegestaltung unterordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sollen zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammengefasst und in Form und Größe aufeinander sowie auf die Größe des Gebäudes abgestimmt werden.
Darüber hinaus sind auch auf einer Tafel zusammenfassende Hinweisschilder an der Einfahrt ins Gewerbegebiet zulässig.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem, laudendem, blendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht, an Gebäuden oberhalb des Dachtraufs sowie innerhalb des 20,00 m breiten Freihaltebereichs entlang der Landesstraße L 3451.
2.2 Auslegungsergänzung
Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 285 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, im Übrigen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Rahmen eines städtebaulicher Vorhaben.
2.3 Bodendenkmal
Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein linear verlaufendes Bodendenkmal. Es handelt sich um eine Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, die ehemalige Landwehr. Dieses historische Gemarkungsgrenze ist mit einem Holzzaun zu bewachen.
Das Bodendenkmal und der Bereichs sind zu erhalten.
Die Schaffung von Durchgängen, die zur Umsetzung der Planung erforderlich sind, ist zulässig.

STADT WETZLAR
Bebauungsplan Nr. 285
'Spilburg II'
Lage des Plangebietes
Maßstab: 1:1000
Planstand: 02.11.2007
Präparat: KUBUS
KUBUS Institut für Stadtplanung
Altenberger Str. 5
60476 Wetzlar