

**VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN Nr. GI 03/13 „Hohe Warte“  
TEXTFESTSETZUNGEN**

Stand: 23.10.2012 (Entwurf)

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz, Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG HE), Hessisches Forstgesetz (ForstG HE), Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der jeweils gültigen Fassung (siehe Begründung).

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**

- 1.1** Zulässig sind Module zur Gewinnung von Solarstrom mittels Photovoltaik einschließlich der zur Netzeinspeisung sowie der für den Betrieb und die Wartung der Anlage notwendigen technischen Einrichtungen und Nebenanlagen.
- 1.2** Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Beschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)**

**2.1 Grundfläche**

Für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die senkrecht auf die Geländeoberfläche projizierte Fläche der Solarmodule maßgeblich (tatsächlich überdeckter Flächenanteil).

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, ist unzulässig.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Bauhöhen ist der oberste Abschluss (Oberkante der Solarmodule). Unterer Bezugspunkt ist das jeweilige anstehende natürliche Geländenniveau.

**3. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen jeglicher Art sind nur in unterirdischer Leitungsführung oder innerhalb der Montagegestänge zulässig.

#### **4. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **4.1 Beschränkung der Oberflächenversiegelung**

Wege und Pkw-Stellplätze dürfen nur in wasserdurchlässiger Weise befestigt werden (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrassen, Schotter, Rasengittersteine oder ähnliches), sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird.

##### **4.2 Entwicklung und Erhalt strukturreicher Hecken aus heimischen und standortgerechten Sträuchern bis 3,00 m Höhe (F1)**

Auf der Maßnahmenfläche F1 ist eine Gehölzstruktur aus heimischen und standortgerechten Sträuchern (siehe Artenliste unter C.5.) herzustellen. Je 100 m<sup>2</sup> sind dabei 5 Heister mit einer Höhe von 150-175 cm sowie 20 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 100-150 cm zu verwenden. Die Hecke (Mindesthöhe 2,00 m) ist durch regelmäßigen Rückschnitt auf eine Maximalhöhe von 3,00 m zu halten. Zudem sind am Südrand als Ersatzlebensraum südexponiert vier Totholz- und vier Lesesteinhaufen herzustellen.

##### **4.3 Entwicklung und Erhalt strukturreicher Waldhecken aus heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bis 7,00 bzw. 15,00 m Höhe (F2)**

Auf der Maßnahmenflächen F2 ist eine Gehölzstruktur aus heimischen und standortgerechten Sträuchern (siehe Artenliste unter C.5.) und in gleicher Anzahl wie im Bereich der Maßnahme F1 herzustellen. Für die Waldhecken sind Wuchshöhen von bis zu 7,00 m im Westen bzw. 15,00 m im Norden zulässig. Zusätzlich zu den Straucharten sind je 100 m<sup>2</sup> 2 Bäume II. Ordnung (s. Artenliste unter C.5.) zu pflanzen.

##### **4.4 Entwicklung eines Mischwaldes (F3)**

Auf der Maßnahmenfläche F3 ist ein Mischwaldbestand aus Nadel- und Laubgehölzen zu entwickeln. Dazu sind zusätzlich zu den vorhandenen Nadelbäumen Laubbäume II. Ordnung (siehe Artenliste unter C.5.) zu pflanzen. Die Ruderalfluren der Randbereiche der Maßnahmenfläche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

##### **4.5 Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland**

Die Flächen des Sondergebietes (auch die unterhalb der Module), die nicht durch Nebenanlagen, Zufahrten bzw. vorhandene Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden, sind als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Rodungsflächen ist dazu eine kräuterreiche Wiesenmischung aus Regio-Saatgut auszubringen. Es ist eine Mischung zu wählen, die mager- und trockenheitsliebende Arten enthält. Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren und eine Düngung sowie die Anwendung von Pestiziden zu unterlassen. Die Mahd der Grünlandflächen zwischen und unter den Solarmodulen ist nur zwischen Mitte bis Ende Juni und zwischen Ende August und Anfang März zulässig.

##### **4.6 Erhalt der Pionierflur**

Innerhalb des als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiches ist die auf den versiegelten Flächen vorhandene Pionierflur zu erhalten.

##### **4.7 Maßnahmen zum Artenschutz**

Im Bereich der Gehölzbestände entlang der Nord- und Westgrenze des Plangebietes sind mindestens 2 Halbhöhlennisthilfen für Bachstelzen sowie als Nisthilfe für Stare und Meisen insgesamt

8 Nisthilfen (je zweimal Fluglochdurchmesser rund 45 mm, rund 26 mm, rund 32 mm sowie oval 29 x 55 mm) anzubringen.

Im Bereich der älteren Gehölzbestände entlang der Nordgrenze sind drei Fledermausflachkästen (z.B. Schwegler Fledermausfachkasten 1FF) und drei Fledermaushöhlen (z.B. Schwegler Fledermaushöhle 2FN) an randständigen Bäumen mit freiem Anflug anzubringen. Ferner sind die Gehölzbestände, insbesondere die Pappeln, vor Beginn der Fällarbeiten auf das Vorhandensein von Baumhöhlen, abgeplatzter Rinde o.a. als mögliche Quartierstandorte hin zu untersuchen. Evtl. vorhandene Fledermäuse sind durch qualifizierte Personen zu entnehmen und in geeignete Nistkästen in der näheren Umgebung umzusiedeln.

## **5. LEITUNGSRECHT (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Fläche L (SWG) ist mit einem 2 m breiten Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Gießen zu belasten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadtwerke Gießen, unterirdische Stromleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

## **6. AUFLÖSENDE BEDINGUNG (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage für einen Zeitraum von mehr als zwei Jahren nach Fertigstellung und Inbetriebnahme nicht betrieben worden ist. Nähere Einzelheiten werden in einem Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 1 BauGB) verbindlich vereinbart.

## **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO (Satzung gemäß § 81 Abs. 1, 2 und 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen in Form von Zaunanlagen sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,80 m zulässig.

## **C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9 ABS. 6 BAUGB**

### **1. Externe Aufforstungsmaßnahme**

Als externer Ausgleich für die Rodung von Wald im Sinne des ForstG HE ist eine Ersatzaufforstung auf Flächen des Bundesforstbetriebes in der Gemeinde Nentershausen (Landkreis Hersfeld-Rotenburg) vorgesehen. Es handelt sich dabei um das Flurstück 25/3 der Flur 13, Gemarkung Weißenhasel, mit einer Größe von 25.000 m<sup>2</sup>. Durch die Aufforstung ist ein standortgerechter Eichen-Mischwald herzustellen. Diese Ersatzaufforstung wird in einem Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 1 BauGB) verbindlich vereinbart.

### **2. Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 DSchG HE).

### 3. Bombenabwurfgebiet

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln im Untergrund bis 4 m Tiefe muss grundsätzlich ausgegangen werden, soweit nicht Teilflächen bereits auf Kampfmittel hin untersucht und ggf. geräumt wurden. Die Eigentümer dieser Flächen sind im Zuge der Vorbereitung von bodeneingreifenden Baumaßnahmen zur den Anforderungen der Kampfmittelräumung entsprechenden Sondierung verpflichtet.

### 4. Arten- und Biotopschutz

Der Bebauungsplan betrifft gemäß § 44 BNatSchG artenschutzrechtliche relevante Vorkommen. Wenn die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nicht funktionstüchtig hergestellt werden, sind Vorhaben nur nach einer vorherigen artenschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 45 Abs. 7 oder § 67 Abs. 2 BNatSchG zulässig.

Die Baufeldräumung und der Abbruch von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit der Vögel, im Zeitraum zwischen 1.10. und 31.03. eines jeden Jahres, durchzuführen.

Vor Beginn der Bauarbeiten, aber noch in der Aktivitätszeit der Schlingnatter, ist zur Vergrämung das Gelände möglichst vollständig mit leichtem Gerät vegetationsfrei zu stellen.

### 5. Artenlisten

Zur Anpflanzung der Hecke werden folgende Arten empfohlen:

#### **Sträucher**

<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	-	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rosa corymbifera</i>	-	Heckenrose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder

Zur Anpflanzung der Waldhecke werden folgende Arten empfohlen:

#### **Bäume II. Ordnung**

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche