

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

Satzungsbeschluss

**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 Geländeniveau.

**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, Schotterrasen, 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.4.) 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.

##### **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.4.) 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.4.) 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.4.) zu pflanzen. Die Ruderalfluren der Randbereiche der Maßnahmenfläche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

##### **4.5 Entwicklung und Erhalt 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. Auf den Flächen der wasserundurchlässigen Fundamentbecken ist eine kräuterreiche Einsaat für Feuchtwiesen zu verwenden.

##### **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 Erhalt des Tümpel**

Der im Südosten des Geltungsbereiches vorhandene periodisch wasserhaltende Tümpel ist zu erhalten. Bauliche Anlagen sind mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu errichten.

#### **4.8 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. BEFRISTUNG**

Der Bebauungsplan tritt außer Kraft 35 Jahre nach Inkrafttreten. Als Folgenutzung wird für das Gebiet Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

#### **B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO (Satzung gemäß § 81 Abs. 3 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

##### **GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN**

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

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

##### **1. 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).

##### **2. 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.

### 3. 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. Jeweils zwei Totholz- und Lesesteinhaufen sind wegbegleitend im SO im Nahbereich zu den Gehölzen im Norden und Osten anzulegen. Zudem sind am Südrand der Maßnahmenfläche F1 südexponiert vier Totholz- und vier Lesesteinhaufen herzustellen.

Die Mahd der Grünlandflächen zwischen und unter den Solarmodulen ist nur zwischen Mitte bis Ende Juni und ab Ende August eines Jahres zulässig.

### 4. 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>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i>	-	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche