



PLANZEICHEN	
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)	
	Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung Photovoltaik (§ 11 BauNVO)
NUTZUNGSSCHABLONE	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	SO
Grundflächenzahl	0,52
Bauhöhe (max.) in m*	2,60
* siehe Textfestsetzung A.2.2	
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
F1	Entwicklung und Erhalt strukturreicher Hecken aus heimischen und standortgerechten Sträuchern bis 3,00 m Höhe (siehe Textfestsetzung A.4.2)
F2	Entwicklung und Erhalt strukturreicher Waldhecken aus heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bis 7,00 bzw. 15,00 m Höhe (siehe Textfestsetzung A.4.3)
F3	Entwicklung eines Mischwaldes (siehe Textfestsetzung A.4.4)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)
P1	Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland (siehe Textfestsetzung A.4.5)

PLANZEICHEN	
4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)	
	Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
5. Sonstige Planzeichen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	
	UGS Station zur Übergabe des Stroms an den Energieversorger
	Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Gießen (SWG) für eine Stromleitung (siehe Textfestsetzung A.5.) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

RECHTSGRUNDLAGEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

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 Geländeneiveau.

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 wasserundurchlässiger Weise befestigt werden (z.B. breitflüchtig 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 m² 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 m² 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 Ruderalflächen 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 und der durchstoßenen Betonwänden 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 Tümpels
Der im Südosten des Geltungsbereiches vorhandene periodisch wasserhaltende Tümpel ist zu erhalten. Bauliche Anlagen sind mit einem Mindestabstand von 2,5 m zu errichten.

TEXTFESTSETZUNGEN

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 Fledermausfachkästen (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 Vergrößerung des Geländes 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
Corylus avellana - Hasel
Crataegus spec. - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schwarzdorn
Rosa canina - Hundrose
Rosa corymbifera - Heckenrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Zur Anpflanzung der Waldhecke werden folgende Arten empfohlen:
Bäume II. Ordnung
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aria - Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche

VERFAHENSVERMERKE	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 27.06.2012 	BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES UND DER UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AM 01.09.2012 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER"
UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT VOM 03.09.2012 BIS 14.09.2012 	ENTWURFSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 19.12.2012
BEKANNTMACHUNG DER OFFENLEGUNG IM ENTWURF AM 22.12.2012 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" 	OFFENLEGUNG IM ENTWURF WURDE IN DER ZEIT VOM 02.01.2013 BIS EINSCHLIESSLICH 04.02.2013 DURCHFÜHRT.
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM 02.01.2013 BIS EINSCHLIESSLICH 04.02.2013 DURCHFÜHRT. 	ERNEUTE BETEILIGUNG BETROFFENER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 44 BAUGB VOM 21.02.2013 BIS EINSCHLIESSLICH 04.02.2013 DURCHFÜHRT.
SATZUNGSBESCHLUSS DURCH DIE STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 20.06.2013 	AUSGEFERTIGT AM 19.08.2013
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AM 24.08.2013 IN DER "GIESSENER ALLGEMEINEN" UND IN DEM "GIESSENER ANZEIGER" BEKANNT GEMACHT. RECHTSKRÄFTIG SEIT 24.08.2013	



M. 1 : 2000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. GI 03/13
Gebiet: "Hohe Warte"