

Stadt Rauschenberg, Stadtteil Bracht (Bracht-Siedlung)

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Solarwärmezentrale Bracht-Siedlung“

Vorentwurf

Planstand: 10.11.2021

Projektnummer: 22-2695

Projektleitung: Adler

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet Solarwärmezentrale (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarwärmezentrale“ dient der Unterbringung von zentralen Anlagen für den Betrieb eines durch Solarwärme gespeisten Nahwärmenetzes.

1.1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Solarwärmezentrale“ sind folgende bauliche und sonstige Anlagen zulässig:

1. Solarthermie-Kollektoren,
2. Grubenspeicher (Saisonalspeicher) mit isolierten Wänden und schwimmender Isolierung als Abdeckung,
3. Holzhackschnitzel-Heizwerk,
4. Blockheizkraftwerk,
5. Wärmepumpen und Pufferspeicher,
6. Photovoltaikanlagen zur Erzeugung des Betriebsstroms,
7. Dem Nutzungszweck zugeordnete Gebäude sowie sonstige bauliche und technische Anlagen und Nebenanlagen einschließlich zugehöriger Betriebs- und Lagerflächen,
8. Stellplätze.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante).

1.2.2 Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Anlagen und Nebenanlagen.

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sowie Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.1 Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

1.4.2 Die Modultische für Solarthermie-Kollektoren und sonstige Solarmodule sind ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Einzel-, Punkt- oder Köcherfundamente sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Bodenbeschaffenheit dies im Einzelfall erfordert.

1.4.3 Die Freiflächen unterhalb von Solarthermie-Kollektoren und sonstigen Solarmodulen sind als extensives Grünland zu entwickeln. Für die Neuanlage des Grünlands ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden oder das Heumulchsaat-Verfahren mit einer Ausbringung von samenhaltigem, frischem Aufwuchs oder Heu von einer geeigneten Spenderfläche anzuwenden.

1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze in Form einer Laubstrauchhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 3-5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von maximal 20°. Für Nebenanlagen sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden; die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt unberührt.

2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall, bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von im Mittel 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

2.2.2 Die Verwendung von Sichtschutzstreifen bei Stabgitterzäunen ist unzulässig.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.2 Verwertung von Niederschlagswasser

3.2.1 Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

3.3 Kampfmittelbelastung

Durch die unmittelbare räumliche Nähe des Plangebietes zu dem militärischen Flugplatz aus dem Zweiten Weltkrieg sowie durch die Sprengung der Munitionsbunker und Sprengstellen nördlich der Siedlung Bracht kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet gesprengte Kampfmittel vorhanden sein können. Im Bereich des Plangebietes wurde daher auf Teilflächen bereits eine geomagnetische Flächendetektion durchgeführt. Die Auswertung der Messwerte ergab bislang 31 Anomalien, die als kampfmittelrelevant eingestuft wurden und weitergehend zu untersuchen sind.

3.4 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

3.5 Trinkwasserschutzgebiet und Grundwasserschutz

3.5.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Zone III B des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes WSG-ID 534-001 für die Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (festgesetzt am 02.11.1987: StAnz. 48/87, S. 2373; geändert am 09.11.2005: StAnz. 51/05, S. 4678). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

3.5.2 Gemäß § 5 Abs. 17 der Schutzgebietsverordnung für das Trinkwasserschutzgebiet WSG-ID 534-001 der Wasserwerke Wohratal und Stadtallendorf des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke ist die Herstellung von Bohrungen und Erdaufschlüssen mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung verboten, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, dass eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Dies ist daher vorab mit dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) als zuständige Fachbehörde abzustimmen. Sofern eine Ausnahme zu den Verboten gemäß § 9 der Schutzgebietsverordnung notwendig sein sollte, ist des Weiteren ein entsprechender Antrag an die Untere Wasserbehörde des Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu stellen.

3.6 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- b) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.7 Hinweise zur Eingriffsminimierung

Im Sondergebiet sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen.

3.8 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

<i>Acer campestre</i> – Feldahorn	<i>Quercus petraea</i> – Traubeneiche
<i>Acer platanoides</i> – Spitzahorn	<i>Quercus robur</i> – Stieleiche
<i>Acer pseudoplatanus</i> – Bergahorn	<i>Sorbus aria/intermedia</i> – Mehlbeere
<i>Carpinus betulus</i> – Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i> – Eberesche
<i>Fraxinus excelsior</i> – Esche	<i>Tilia cordata</i> – Winterlinde
<i>Prunus avium</i> – Vogelkirsche	<i>Tilia platyphyllos</i> – Sommerlinde
<i>Prunus padus</i> – Traubenkirsche	

Artenliste 2 (Sträucher):

<i>Amelanchier ovalis</i> – Gemeine Felsenbirne	<i>Malus sylvestris</i> – Wildapfel
<i>Buxus sempervirens</i> – Buchsbaum	<i>Rhamnus cathartica</i> – Kreuzdorn
<i>Cornus sanguinea</i> – Roter Hartriegel	<i>Ribes div. spec.</i> – Beerensträucher
<i>Corylus avellana</i> – Hasel	<i>Rosa canina</i> – Hundsrose
<i>Euonymus europaea</i> – Pfaffenhütchen	<i>Salix caprea</i> – Salweide
<i>Frangula alnus</i> – Faulbaum	<i>Salix purpurea</i> – Purpurweide
<i>Genista tinctoria</i> – Färberginster	<i>Sambucus nigra</i> – Schwarzer Holunder
<i>Ligustrum vulgare</i> – Liguster	<i>Viburnum lantana</i> – Wolliger Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i> – Heckenkirsche	<i>Viburnum opulus</i> – Gemeiner Schneeball
<i>Lonicera caerulea</i> – Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Kletterpflanzen):

<i>Aristolochia macrophylla</i> – Pfeifenwinde	<i>Lonicera spec.</i> – Heckenkirsche
<i>Clematis vitalba</i> – Wald-Rebe	<i>Parthenocissus tricuspidata</i> – Wilder Wein
<i>Hedera helix</i> – Efeu	<i>Polygonum aubertii</i> – Knöterich
<i>Hydrangea petiolaris</i> – Kletter-Hortensie	<i>Wisteria sinensis</i> – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.