Zwischennutzung

Endzustand

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

1. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Betriebsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

2. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 uns Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

3. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

F1 Entwicklung und dauerhafter Erhalt von Magerrasen

F2 Entwicklung und dauerhafter Erhalt von Waldflächen

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) und Abs. 6 BauGB)

FT Felswände und Tunnel

G Gehölz

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Geplante Betriebsanlagen

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Denkmalschutzgesetz (HDSchG), BundesBodenschutzverordnung (BBodSchV).

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. BESCHRÄNKUNG TEMPORÄRE BODENVERSIEGELUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Während der Dauer der Verfüllung von 8 Jahren (Zwischennutzung) ist innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Betriebsfläche" die Errichtung von notwendiger betrieblicher Infrastruktur zulässig. Dazu gehört das Aufstellen von Containern für Büro und Sanitär sowie die Einrichtung von Fahrzeugwaagen und Reifenwaschanlage. Es ist eine maximale temporäre Versiegelung von 600 m² zulässig. Nach Abschluss der Verfüllung ist der Rückbau aller betrieblichen Infrastruktur sowie vorgenommener Versiegelungen zwingend erforderlich.

2. FLÄCHE FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Als Zwischennutzung sind auf der Fläche für Aufschüttungen Verfüllungen bis zu einer Höhenlage gemäß den Höhenpunkten der Planzeichnung Endzustand zulässig. Die Auffüllung darf nur mit unbelastetem Boden, der die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der BundesBodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 einhält, erfolgen. Liegen für einzelne Parameter keine Vorsorgewerte vor, so sind die Z0-Feststoffwerte gemäß LAGA M20 von 2004 einzuhalten. Die Vorgaben der hessischen VerfüllRL sind zu beachten.

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

3.1 Maßnahmenfläche F1: Entwicklung und dauerhafter Erhalt von Magerrasen

Nach Abschluss der Verfüllung (Endzustand) ist auf den Flächen F1 ein Magerrasen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:
- Einbringen eines Bodengemisches aus wasserdurchlässigen Grobsubstraten im Bereich der obersten 1,5 m mächtigen Schicht, unter Verzicht auf Auftrag von Mutterboden oder einer gezielten Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, und Verzicht auf Einbau von bindigem Boden. Als Deckschicht ist über die vorgenannte Schicht eine ca. 20 cm mächtige Schicht aus Steinerde aufzutragen.
- Einsaat mit einer an den Standort angepassten Wildsaatmischung aus zertifiziertem Regio-Saatgut (Produktionsraum 4 „Westdeutsches Berg- und Hügelland", Ursprungsgebiet 21 „Hessisches Bergland"). Hierzu ist eine Mischung aus Gräsern (z. B. Schaf-/Rot-Schwingel) mit u. a. Ruderalarten (z. B. Wilde Möhre, Kugeldistel, Eselsdistel), Kleearten (z. B. Hornklee, Wundklee) und spät blühenden Arten (z. B. Königskerze) zu verwenden.
- Im Herbst nach der Ansaat ist zunächst eine einmalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes durchzuführen. Die Fläche ist anschließend entweder durch Beweidung oder durch Mahd extensiv zu pflegen. Sollte eine Beweidung durchgeführt werden, ist diese ab dem 2. Jahr kurzzeitig ab Spätsommer vorzunehmen. Im Falle einer Mahd ist diese einmal jährlich im Herbst (ab Mitte September) unter Abtransport des Mahdgutes durchzuführen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist in jedem Fall unzulässig.

3.2 Maßnahmenfläche F2: Entwicklung und dauerhafter Erhalt von Waldflächen

Nach Abschluss der Verfüllung (Endzustand) sind auf den Flächen F2 Waldbestände zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:
- Zur Wiederbewaldung sind Initialpflanzungen in kleinen Gruppen von 20-30 Pflanzen je Gruppe aus klimaangepassten Arten wie Salweide (*Salix caprea*), Zitterpappel (*Populus tremula*) und Traubeneiche (*Quercus petrea*) sowie schnell wachsenden Arten wie Birke (*Betula pendula*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) vorzunehmen. Für die Pflanzengröße sind 1-2jährige Sämlinge im Größenbereich von 15 – 30 cm vorzusehen.
- Zum Schutz der Pflanzungen sind entsprechende Schutzvorrichtungen, in Form von Wildschutzzäunen, zu errichten, die nach gesicherter Kultur von den Flächen zu entfernen sind.

3.3 Sicherung Ruhestätten von Fledermäusen

Die innerhalb der Flächen mit der Kennung „FT" vorhandenen Fledermaus-Winterquartiere und die dort vorhandenen Biotopstrukturen sind vor Überprägung zu schützen. Hierzu ist die Verfüllung exakt gemäß Verfüllungsplanung (Stand 06/2021) vorzunehmen. Zudem sind die Flächen zum Schutz vor Beeinträchtigungen während der Verfüllphase mit geeigneten ortsfesten Zaunanlagen abzugrenzen. Diese sind während der gesamten Bau- bzw. Betriebszeit zu unterhalten und nach Abschluss der Arbeiten vollständig zu entfernen.

Innerhalb der im Norden gelegenen Fläche mit der Kennung „FT" ist die Schaffung neuer Winterquartiere zulässig.

3.4 Anbringen von Nisthilfen

Zur Überbrückung der gehölzfreien Verfüllphase und Erhöhung des Nistangebotes sind innerhalb des Plangebietes insgesamt 20 Vogelkästen in Form von Höhlen- und Halbhöhlennnistkästen zu installieren.

3.5 Nutzungszeitenregelung

Zur Vermeidung der Störung während der Überwinterungszeit der Fledermäuse ist auf einen Betrieb der Anlage (Anlieferung und Verfüllung) während der Überwinterungszeit der Fledermäuse (Anfang November bis Ende April) zu verzichten.

3.6 Fläche zum Erhalt

Die in der Plankarte mit Signatur für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten.

3.7 Rodungszeiten

Sämtliche Rodungen von Gehölzen im Eingriffsbereich dürfen nur zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden.

3.8 Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht

Nach Abschluss der Verfüllung ist, mit Ausnahme der Maßnahmenflächen F1, eine durchwurzelbare Bodenschicht (Rekultivierungsschicht) mit einer Mächtigkeit von rund 200 cm entsprechend der Vorgaben der hessischen VerfüllRL herzustellen. Da als Folgenutzung die Bestockung mit Wald vorgesehen ist, ist als oberer Abschluss der Rekultivierungsschicht eine Andeckung mit rund 20 cm humosem Oberboden vorzunehmen.

TEXTFESTSETZUNGEN

3.9 Verwertung des Bodens

Im Süden ist vor Verfüllung der anstehende Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und im Anschluss zur Andeckung zu verwenden.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 91 HBO (Satzung gemäß § 91 Abs. 1, 2 und 4 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (mind. 15 cm Abstand zum Boden). Nach Abschluss der Verfüllung sind sämtliche Einfriedungen zu entfernen.

C) HINWEISE

1. Beleuchtung

Insektenfreundliche Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung: Im Falle einer notwendigen Beleuchtung ist bei der Straßen-, Wege- und Gebäudebeleuchtung auf Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum zu achten. Diese Anforderungen erfüllen vor allem Natriumdampfhochdrucklampen (NAV) sowie LED-Lampen.

2. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies nach § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Datum		Erstellung / Änderung
28.03.2023	sw	Erstellung
25.04.2023	sw	Fläche ergänzt, Geltungsbereich erweitert
09.05.2023	sw	Fs C) 1. neu
17.05.2023	sw	Fläche für Nebenanlagen erweitert

geprüft:	17.05.2023, J. A.	Dateiname:	bbuer_2d6.dwg
		Blattgröße:	95 cm x 89,1 cm
Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation		erstellt mit:	StadtCAD 20
Stand:	05.2022	basierend auf:	AutoCAD Map 3D 2020

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am

bekanntgemacht am

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
vom bis

1. Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)

1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
vom bis

2. Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)

2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
vom bis

Satzungsbeschluss am

Bestätigung der Verfahrensvermerke

den

Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Gemeindevertretung/Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

den

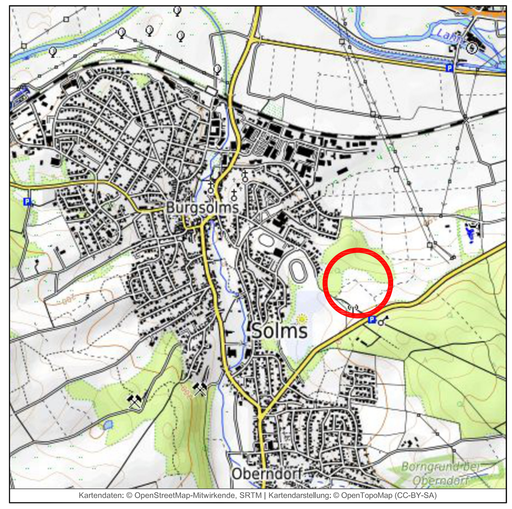
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

rechtskräftig ab

den

Bürgermeister



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Stadt Solms

Bebauungsplan Nr. 22

"Faulhell"

ST Burgsolms

- Vorentwurf -

PlanungsbüroKoch

Planungsbüro für
- Städtebau
- Freiraum
- Landschaft
- Straßen- und Tiefbau

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
www.pbkoch.de

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34
info@pbkoch.de

Planbearbeitung
M. Sc. Geogr. Julia Arndt

Stand
17.05.2023