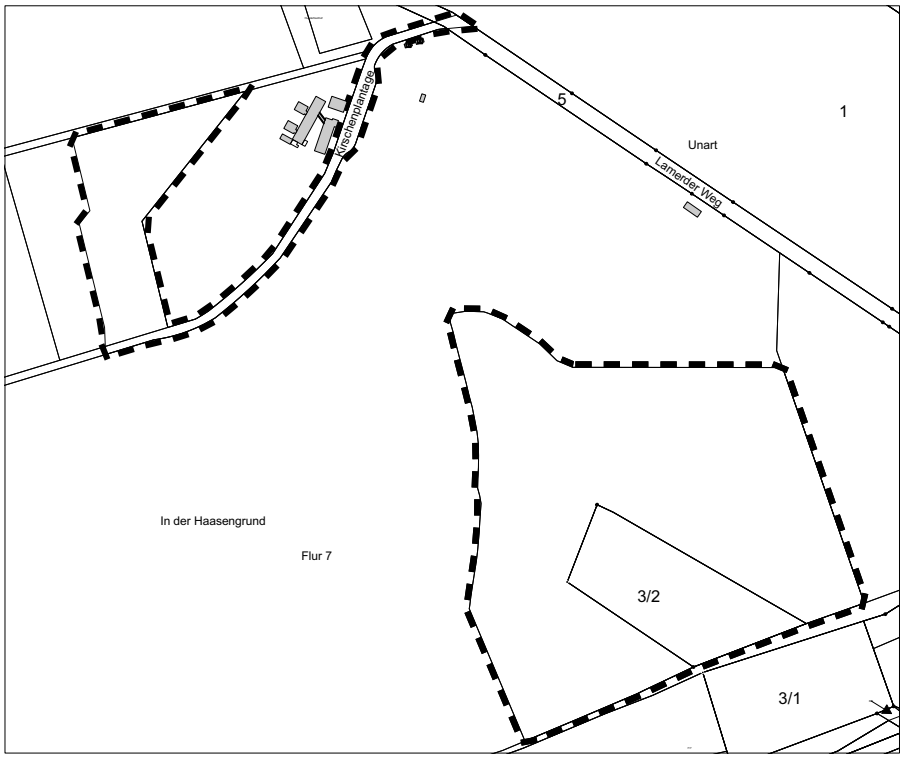
Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Hofgeismar Nr. 71 "Deponie Kirschenplantage PV-Anlage und Infrastrukturangebot"

Textliche Festsetzungen

Stand: 22. Mai 2025

- ENTWURF -



Bearbeitung:

ebene4 architektur und städtebau

Am Alten Sudhaus 6
34119 Kassel | www.ebenevier.de
Michael Linker, Theo Ehmer und Sebastian Stürzel

Stadt Hofgeismar
Der Magistrat
Stadt Hofgeismar
Markt 1
34369 Hofgeismar

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Zulässige Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

(§ 12 Abs. 3 a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB)

2.1 Vorhabengebiet 1 „Infrastrukturangebot“

Im Vorhabengebiet: Infrastrukturangebot sind zulässig:

- Einrichtungen zu Unterbringung des ruhenden Pkw- und Lkw-Verkehrs inkl. Fahrspuren
- Lagereinrichtungen für Abfälle (z.B. Produkt-Boxen und Müllmulden für u.a. Mulch, Erde, Grünschnitt und Bauschutt) inkl. Aufstellbereichen für Anlieferer
- Einrichtungen für die E-Mobilität (z.B. Ladeinfrastrukturen, Batterien, Trafostationen)

2.2 Vorhabengebiet 2 „PV-Freiflächenanlage“

Im Vorhabengebiet: PV-Freiflächenanlagen sind zulässig:

- Anlagen die der Entwicklung und Nutzung der solaren Strahlungsenergie dienen inkl. technisch notwendiger Anlagen und Erschließungsflächen und Wegeverbindungen für den Deponiebetrieb
- PV-Module bis zu einer Höhe von 3,00 m (gemessen ab der zukünftigen Geländeoberkante der Rekuschicht bis zur Moduloberkante) und ab einer Mindesthöhe von 0,80 m (gemessen ab der zukünftigen Geländeoberkante der Rekuschicht bis zur Modulunterkante)

- PV-Module mit einer Neigung von 19 bis 21 Grad gemessen von der Horizontalen

Die Aufstellung der PV-Module ist ab einem Mindestabstand von 4,50 m zwischen den Modulreihen zulässig.

Innerhalb des Vorhabengebiets 2 sind die vorhandenen Ruderalvegetationen dauerhaft zu erhalten bzw. zu entwickeln und nur maximal einmal im Jahr zurück zu schneiden.

Die Anlage von teilversiegelten Schotter-/Kiesflächen bis zu ca. 3.600 m^2 und von vollversiegelten Flächen von bis zu ca. 400 m^2 ist zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

9 Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

3.1 Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Vorhabengebiet 2 (PV-Freiflächenanlage) sind ausschließlich folgende Anlagen zulässig (§ 23 i.V.m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO):

- Zuwege, Erschließungsanlagen, Rampenanlagen
- Treppen und Stützmauern/-bauwerke
- technische Anlagen zum Betrieb der Deponie
- befestigte Freiflächen

4. Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sowie innerhalb der Flächen für die eine Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und/oder 22 BauGB festgesetzt ist.

5. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung ‚Elektrizität‘ dient der Unterbringung baulicher Anlagen, technischer Infrastruktur und Nebenanlagen zur Verteilung, Umwandlung und Speicherung elektrischer Energie.

6. Grünfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Böschung

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Böschung (Geltungsbereich A) sind begrünte Böschungen und Stützbauwerke zur Böschung wie z.B. Winkelstützen, Mauerwinkelstützen und vergleichbares zulässig. Die private Grünfläche ist mit einer mindestens dreireihigen Hecke aus gebietseigenen Gehölzen auf einem mindestens 5 m breiten Streifen zu gestalten. Dazu sind innerhalb der Fläche auf mind. 1.750 m^2 Fläche mit 775 Stk. Sträuchern/Heister der Artenliste unter 5.4 zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Regiosaatgut der Herkunftsregion UG 21 (Mindestkräuteranteil 30%) einzusäen und extensiv zu pflegen.

6.2 Kompensationsfläche (Geltungsbereich B)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (externer Geltungsbereich B) ist ein Laubmischwald durch Aufforstung von 10.000 Stk. verschiedenen regionalen Laubgehölzen (s. Artenliste unter 5.4) gemäß FoVHgV mit passender Waldrandgestaltung herzustellen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Fläche ist aus der angrenzenden Weidenutzung auszuschließen.

6.3 Kompensationsmaßnahmen, Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Das bilanzierte Wertdefizit in Höhe von 387.930 Werteinheiten sowie die Artenschutzmaßnahme für die Haselmaus werden durch externe Maßnahmen kompensiert und durchgeführt. Die einzelnen Maßnahmen und die Umsetzung sind bis zum Satzungsbeschluss im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages festzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 11 BauGB).

6.4 Artenliste

Laubbäume 1. Ordnung

Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fagus sylvatica – Rotbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Quercus petrea– Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata – Winter-Linde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde
Ulmus minor – Feldulme
Ulmus glabra – Bergulme

Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig):

Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus - Gemeiner Faulbaum
Pryrus pyraster – Wild-Birne
Sorbus aria – Mehlbeere
Sorbus domestica – Speierling
Sorbus aucuparia – Vogelbeere

Sträucher:

Amelanchier ovalis – Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Gemeine Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Rhamnus cathartica – Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina – Hundsrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Durchführungsvertrag

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 "Deponie Kirschenplantage PV-Anlage und Infrastrukturangebot“ wird zwischen der Stadt Hofgeismar und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

2. Gehölzschnitt

Gemäß § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

3. Artenschutzmaßnahme Haselmaus

Zur Vermeidung des Eintretens des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist eine gestaffelte Baufeldfreimachung (1. motormanueller Rückschnitt der Gehölze im Winter, 2. Schnittgutberäumung und Rodung der Stubben ab Ende April) innerhalb des Vorhabengebiet 1 umzusetzen (Bauzeitenregelung). Zusätzlich sind als CEF-Maßnahme Nistkästen für die Haselmaus in angrenzenden Forstflächen außerhalb des Geltungsbereichs A anzubringen (§9 Abs. 1 Nr. 20 Bau GB).

4. Beleuchtung

Neu errichtete Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warm-weißem Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

5. Nachbarschutz

Bei der Umsetzung der Festsetzungen für Neupflanzungen ist hinsichtlich der Abstände der Bäume zur Grundstücksgrenze das Hessisches Nachbarrecht zu berücksichtigen.

6. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Hinsichtlich der Lagerung und des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen.