

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 DER GEMEINDE GILSERBERG FÜR DEN ORTSTEIL WINTERSCHIED "SONDERGEBIET LANGZEITPFLEGEHEIM KELLERWALD"



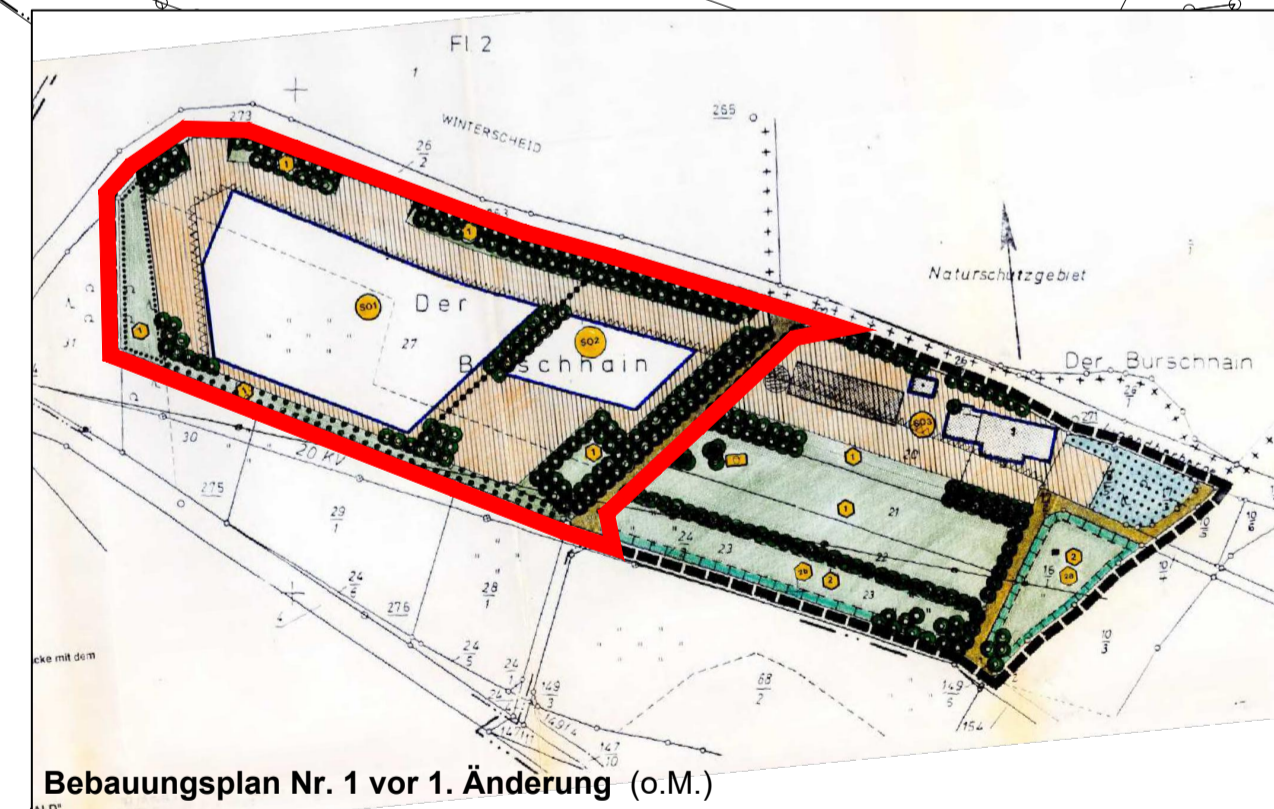
Plangrundlage

Gemeinde: Gilserberg
 Gemarkung: Winterscheid
 Flur: 2
 Maßstab: 1 : 1000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand) übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Homberg (Efze), den Im Auftrag



LEGENDE

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 11, 16-21 BauNVO)

| | |
|---|---|
| 1 | Nutzungsschablone |
| 2 | SO - Sondergebiet Photovoltaik |
| 3 | Grundflächenzahl |
| 3 | Mindesthöhe / maximale Höhe der Photovoltaikanlagen |

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Landwirtschaftlicher Weg -

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche Brachestreifen

Sonstige Planzeichen

- Stein- oder Gehölzhaufen für Reptilien - Standort nicht feststehend
- Gemeinde-, Gemarkungs- und Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bemaßung in Meter
- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik gemäß § 11 BauNVO.
 Im Sondergebiet Photovoltaik zulässig sind ausschließlich fest installierte Photovoltaikanlagen zum Betrieb eines Solarparks. Die Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Pfählen, die durch Rahmen in den Boden eingebracht werden, errichtet werden; Versiegelungen durch Fundamente sind hierfür nicht zulässig. Zulässig sind weiterhin Anlagen, die zum Betrieb des Solarparks notwendig sind, wie z.B. Trafostationen und sonstige Betriebs- und Wartungsgebäude, oder zur Pflege und Unterhaltung des Solarparkgeländes erforderlich sind, wie z.B. Unterstände für Weidetierte.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)
 Für das Sondergebiet Photovoltaik wird das folgende Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

| | |
|--|---------------|
| Grundflächenzahl GRZ | 0,65 |
| Minimale / Maximale Höhe der Photovoltaikanlagen | 0,8 m / 3,0 m |

Für die Grundflächenzahl maßgebend ist die Grundstücksfläche, die innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt (§ 19 Abs. 3 BauNVO) sowie die von den Photovoltaikanlagen übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche.
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO dürfen die Unter- und Oberkanten der Photovoltaikanlagen die oben genannten minimalen / maximalen Höhen nicht unter- bzw. überschreiten. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhen aufgrund von Bodenunebenheiten sind zulässig. Für die zum Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlichen Trafogebäude und sonstigen Betriebs- und Wartungsgebäude, oder Anlagen, die zur Pflege und Unterhaltung des Solarparkgeländes erforderlich sind, wie z.B. Unterstände für Weidetierte gilt eine maximale Höhe von 4,0 m.

3. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE (§ 14, 23 (5) BauNVO, § 44 HBO)
 Nebenanlagen wie z.B. Trafostationen oder Zaunanlagen sowie innerbetriebliche Wege, Stellflächen oder Kabelkanäle sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Nicht zulässig sind Werbeanlagen. Ausnahmsweise zulässig ist eine maximal 2 x 2 m große Hinweistafel zum Solarpark auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes.

4. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

4.1 Freiflächen im Sondergebiet PV
 Die gesamten Flächen unterhalb und zwischen den Solarpaneelen sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und extensiv, d.h. ohne Ausbringung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln, zu bewirtschaften. Eine 1malige jährliche Mahd oder/und eine Beweidung mit Schafen ist zulässig, das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Sofern eine Einsaat der PV-Anlagenfläche erfolgen soll, ist hierfür eine autochtone regionale Saatgutmischung zu verwenden.

4.2 Grünflächen
 Auf den im Plan verzeichneten Grünflächen ist eine sukzessive Vegetationsentwicklung zuzulassen. Aufkommender Gehölzbewuchs ist zu entfernen. Die Flächen sind alle 1-2 Jahre einmal zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz eines Mulchers ist nicht zulässig.

4.3 Maßnahmen zur Förderung von Reptilien
 Zur Förderung möglicherweise einwanderender Reptilien sind auf der Planungsfläche in den im Plan verzeichneten Bereichen neue Versteckmöglichkeiten in Form von Stein- und Totholzhaufen auf der Fläche anzulegen. Die Stein- und Totholzhaufen sollen eine Mindestgröße von jeweils 2 x 2 m aufweisen.

4.4 Bauzeitbeschränkung
 Zum Schutz des Brutgeschäftes der Vögel sind die Bauarbeiten, bei denen die Rammfähle eingebracht werden, nur außerhalb der Brutperiode (01. März bis 01. August) zulässig.

4.5 Maßnahmen zum Bodenschutz
 Die abgeschobenen Oberböden müssen vollständig auf der Fläche des Geltungsbereiches verbleiben. Hinsichtlich der Höhe der aufzutragenden Bodenschichten gelten die gesetzlichen Bestimmungen, weiterhin die DIN 18915 und 19731. Bodenarbeiten dürfen nicht auf zu feuchten oder nassen Böden ausgeführt werden. Sie dürfen nur bei einer Witterung sowie bei Bodenverhältnissen durchgeführt werden, die eine zu starke Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen ausschließt.

4.6 Stellflächen und Zufahrten
 Erforderliche Stellflächen, Zufahrten und innerbetriebliche Wege sind wasserdurchlässig herzustellen.

5. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 21 Denkmalschutzgesetz)

5.1 Denkmalschutz
 Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg/Lahn anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: Alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

5.2 Bodenschutz
 Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist unverzüglich die zuständige obere Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Kassel zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.
 Bei der Bauausführung sind in Bezug auf Befahrung und Bearbeitung des Bodens die fachlichen Grundsätze der DIN 19731, 18915 und 19639 in Verbindung mit dem vom hessischen Umweltministerium herausgegebenen Infoblatt "Bodenschutz für Bauausführende" (HMUKLV 2018) zu beachten und umzusetzen.

B GESTALTUNGSSATZUNG

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, §§ 9, 91 HBO)
 Als Einfriedungen sind Zaunanlagen in dunklem Grün oder Braun zulässig. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Die Zaunanlagen sind hinter den ausgewiesenen Bepflanzungstreifen zu errichten, sodass diese außerhalb der Einzäunung liegen. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere einerseits und die Nichtdurchlässigkeit für größere Tiere andererseits zu gewährleisten, darf die Zaununterkante 15 cm nicht unter- und 20 cm nicht überschreiten, eine Sockelleiste ist nicht zulässig. Ein Übersteigenschutz ist zulässig, sofern die zulässige Gesamthöhe nicht überschritten wird.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 8 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

C RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
 - Hessische Gemeindeordnung
 - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der jeweils gültigen Fassung.

D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Auf ihrer Sitzung am 18. Juli 2023 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Gilserberg den Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Sondergebiet Langzeitpflegeheim Kellerwald" gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 04. August 2023 ortsüblich.

Beteiligung der Bürger
 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich.
 Die öffentliche Bekanntmachung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte am ortsüblich.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich.

Öffentliche Auslegung
 Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gilserberg hat am die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Sondergebiet Langzeitpflegeheim Kellerwald" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich.
 Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am ortsüblich.

Satzungsbeschluss
 Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Sondergebiet Langzeitpflegeheim Kellerwald" wurde nach Erörterung der Anregungen und Bedenken durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Gilserberg am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

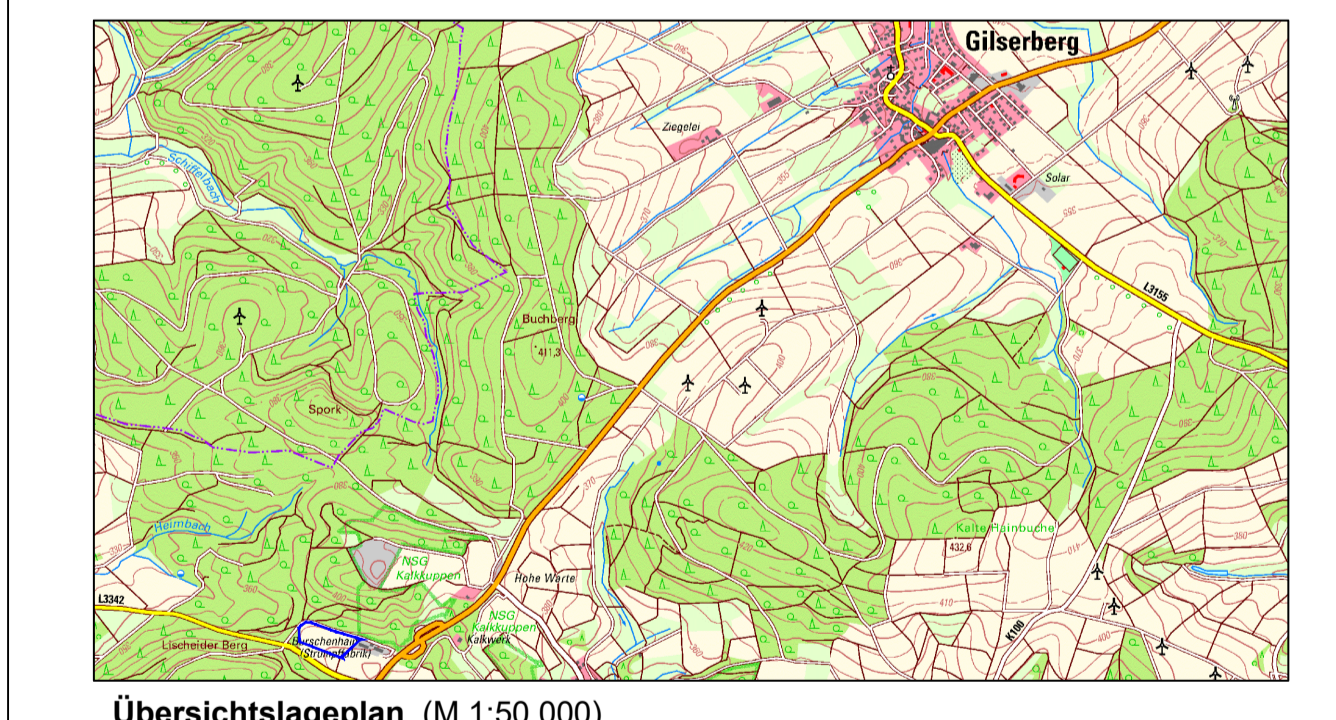
Gilserberg, den Der Gemeindevorstand
 Bürgermeister

Beglaubigte Planausfertigung
 Die vorliegende Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Sondergebiet Langzeitpflegeheim Kellerwald" entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Gemeinde Gilserberg am beschlossenen Satzung.

Gilserberg, den Der Gemeindevorstand
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Sondergebiet Langzeitpflegeheim Kellerwald" wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gilserberg im Bereich der wirksamen Änderung Nr. 23 des Flächennutzungsplans entwickelt. Er ist am gemäß § 10 BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gilserberg, den Der Gemeindevorstand
 Bürgermeister



GEMEINDE GILSERBERG

Schwalm - Eder - Kreis

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1
"Sondergebiet Langzeitpflegeheim Kellerwald"

Februar 2024 M 1 : 1000

Im Auftrag der Gemeinde Gilserberg
 bearbeitet durch: Dipl. Ing. Rüdiger Braun, M. Sc. Jannou Catrin Bergsträsser

BIL Büro für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung
 37213 Witzhausen 37085 Göttingen
 Marktstraße 10 Heinz-Hilbert-Straße 12
 Tel.: 05542/71321 Fax: 72865 Tel.: 0551/4898294