



Bauleitplanung der Gemeinde Gemünden (Felda), Ortsteil Ehringshausen

**Textliche Festsetzungen
zum Vorentwurf
des
Bebauungsplanes
„Solarpark Auf dem Heppenrod“**

Planstand: 18.06.2019

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax. 06403/9537-30
email: m.wolf@fischer-plan.de , d.roettger@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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

- 1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO:
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO_{Freiflächen-Photovoltaikanlage} sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
1. Freiflächen-Photovoltaikanlagen (z. B. Modultische mit Solarmodulen)
 2. Technische Nebenanlagen (Bsp. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, etc.)
 3. Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen
- 1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gilt für das Maß der baulichen Nutzung:
1. Für die Zentralwechselrichter ist je Wechselrichter eine maximale Grundfläche (GF) von 20 m² zulässig.
 2. Weitere Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen GF von jeweils 15 m² zulässig.
 3. Betriebsgebäude sind mit einer GF von maximal 100 m² zulässig.
- 1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO:
Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 4,00 m über Geländeoberkante festgesetzt. Für die Technischen Nebenanlagen wird eine maximale Höhe von 3,50 m (Oberkante Gebäude) zugelassen. Betriebsgebäude sind bis zu einer maximalen Höhe von 4,50 m (Oberkante Gebäude) zulässig.

1.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 , § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO:
Im Sondergebiet sind innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen, Trafostation etc.) sowie Stellplätze und Fahrgassen zulässig.

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

- 1.3.1 Stellplätze, Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen sind in wasserdurchlässigerweise zu befestigen. Ausnahme: Aus Gründen der Betriebssicherheit kann hiervon im Einzelfall abgewichen werden.
- 1.3.2 Die Modultische für die Solarmodule sind ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Fläche zu installieren (Ausnahme: Einzel-, Punkt- und Köcherfundamente).

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

- 1.4.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland
Maßnahmen: Das durch standortgerechte, regionaltypische Ansaat zu entwickelnde Grünland ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften.
Folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen werden empfohlen: Ein- bis zweimalige Mahd jährlich. Die erste Mahd sollte erst ab 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut sollte abtransportiert werden, eine Düngung sollte unterbleiben. Alternativ zur Mähnutzung kann eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr im Durchtrieb bzw. mit mobilem Weidezaun (ohne Zufütterung) durchgeführt werden. Falls erforderlich, kann eine Nachmahd vorgenommen werden.
- 1.4.2 Entwicklungsziel: Zauneidechsen-Biotop
Maßnahmen: Auf der Fläche ist ein Habitat für Reptilien mit Totholzhaufen, Lesesteinhaufen und linsenförmigen Sandflächen anzulegen. Aufkommende Gehölze sind alle zwei Jahre ab August zu entfernen.
- 1.4.3 Die Flächen im Bereich der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind als Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Düngung ist unzulässig.

1.5 Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB gilt für das Sondergebiet:

Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur auf den Zeitraum des tatsächlichen Anlagenbetriebs beschränkt (25 Jahre, ab dem Tag des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz). Nach Ablauf der 25 Jahre besteht die Option einer Laufzeitverlängerung von maximal 5 Jahren. Danach erfolgt ein Rückbau der Photovoltaikanlage (einschl. Nebenanlagen, Einfriedungen und Fundamente). Als Folgenutzung wird die bisherige lw. Nutzung (Acker) festgesetzt.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (BauGB i.V.m. HBO – integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

2.1 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.1.1 Es sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe vom max. 2,50 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz zulässig.

2.1.2 Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen sind zwischen der Geländeoberfläche und der Zaununterkante im Mittel 10 cm Bodenfreiheit oder alternativ eine grobmaschige Einfriedung (ohne Bodenfreiheit) zu berücksichtigen. Mauern und Mauersockel sind unzulässig, Ausnahmen Einzel-, Punkt- und Köcherfundamente.

2.2 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Mindestens 90% der Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche anzulegen.

3 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Denkmalschutz:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

3.2 Artenschutz:

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG: Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

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.

3.3 Niederschlagswasser:

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah 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.

3.4 Gewässerrandstreifen

Entlang der Randzone verlaufen Entwässerungsgräben. Für die Gewässer sind die gesetzlichen Gewässerrandstreifen in einer Breite von beidseits 10 m gemäß § 23 Abs. 1 HWG (Hessischen Wassergesetz) i.V.m. § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu beachten.

Die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich ortsfester Zaunanlagen ist im Gewässerrandstreifen nicht zulässig.