

Stadt Rauschenberg, Gemarkung Albshausen

## **Textliche Festsetzungen**

# **Bebauungsplan Nr. 6**

Freiflächen-Photovoltaikanlage „Am Bingel / Auf der Sonnhölle“

Vorentwurf

Planstand: 02.07.2021

Projektnummer: 20-2404

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

# **1 Textliche Festsetzungen**

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

### **Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

1. Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Modultische mit Solarmodulen),
2. Dem Nutzungszweck zugeordnete technische Nebenanlagen (z.B. Zentralwechselrichter oder Wechselrichterbänke sowie Transformatorenstationen) und sonstige Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen und Anlagen zum Brandschutz),
3. Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen.

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

### **Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**

Für Wechselrichter ist innerhalb des Sondergebietes eine maximale Grundfläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup> zulässig. Im Übrigen gilt für technische und sonstige Nebenanlagen eine maximale Grundfläche von jeweils 20 m<sup>2</sup>.

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

1.3.1 Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 4,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Für technische und sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, ist eine maximale Höhe von 5,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

1.3.2 Für Antennen und Kameramasten gilt eine maximale Höhe von 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

1.3.3 Der Mindestabstand zwischen den Solarmodulen auf den Modultischen und der Geländeoberfläche beträgt im Mittel 0,70 m.

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

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

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

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

1.5.2 Die Modultische für die Solarmodule sind, mit Ausnahme von Einzel-, Punkt- und Köcherfundamenten, ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

1.5.3 Die Freiflächen innerhalb des Sondergebietes sind als extensives Grünland zu entwickeln.

## **1.6 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 ist eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen in Form einer Laubstrauchhecke vorzunehmen 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)

### **Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

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 zu gewährleisten. Mauern sowie Mauer- und Betonsockel sind unzulässig.

## **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**

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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

### **3.3 Trinkwasserschutzgebiet und Grundwasserschutz**

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.

### **3.4 Bauverbotszonen und Zulässigkeit von baulichen Anlagen**

3.4.1 Längs der Bundesfernstraßen dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden:

- 1) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- 2) bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3.4.2 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Kreisstraßen gemäß § 23 Abs. 1 HStrG

- 1) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- 2) bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

### 3.5 Artenauswahl

#### Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn  
Acer platanoides – Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus – Bergahorn  
Carpinus betulus – Hainbuche  
Fraxinus excelsior – Esche  
Prunus avium – Vogelkirsche  
Prunus padus – Traubenkirsche

Quercus petraea – Traubeneiche  
Quercus robur – Stieleiche  
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere  
Sorbus aucuparia – Eberesche  
Tilia cordata – Winterlinde  
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

#### Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne  
Buxus sempervirens – Buchsbaum  
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen  
Frangula alnus – Faulbaum  
Genista tinctoria – Färberginster  
Ligustrum vulgare – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel  
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn  
Ribes div. spec. – Beerensträucher  
Rosa canina – Hundsrose  
Salix caprea – Salweide  
Salix purpurea – Purpurweide  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

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