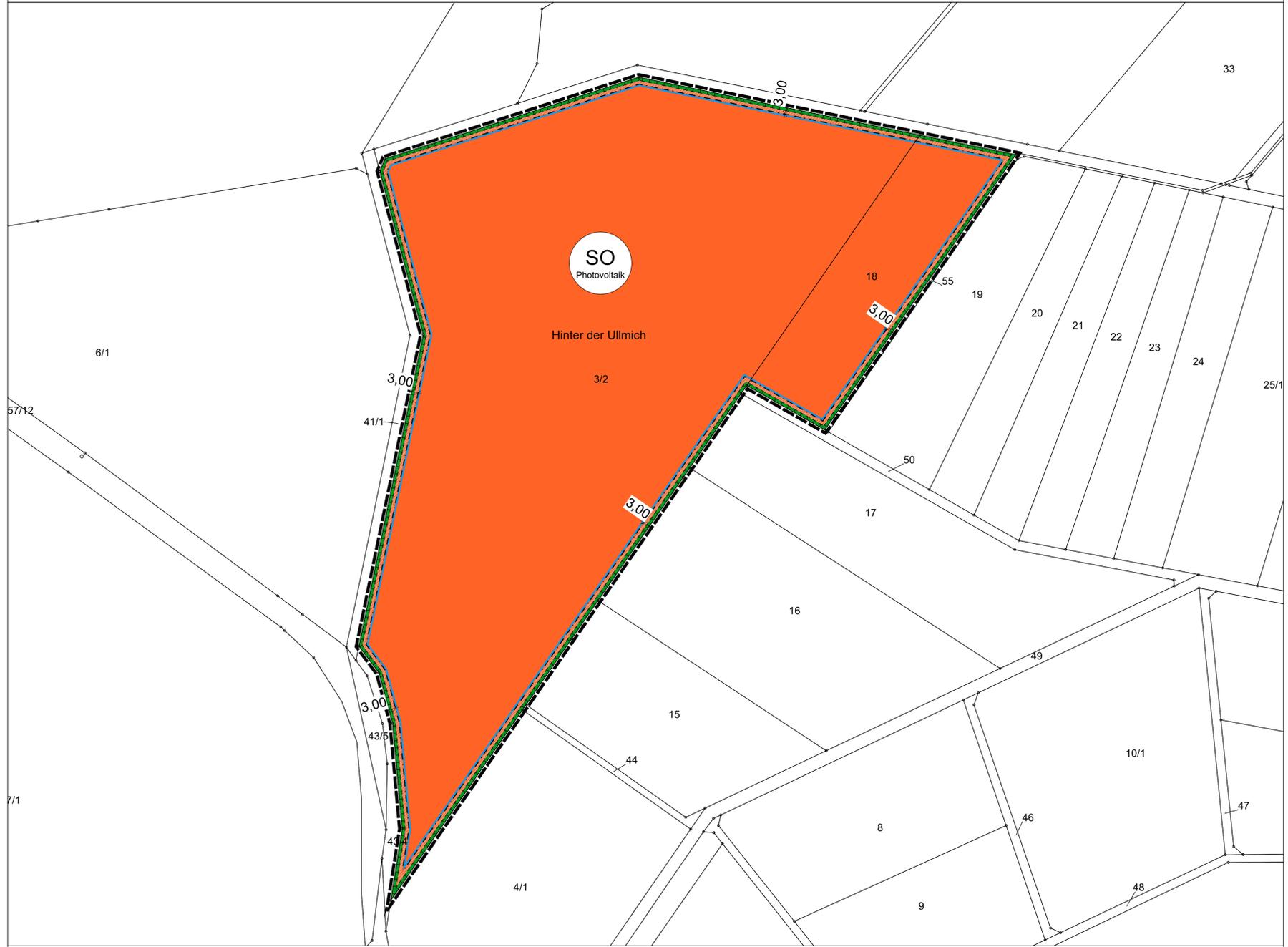




Gemeinde Freiensteinau, Ot. Radmühl

Bebauungsplan

"Solarpark Hinter der Ullmich"



I Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO), Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

- II Zeichenerklärung
1 Katasteramtliche Darstellungen
1.1 Fl. 6 Flurnummer
1.2 61 Flurstücksnummer
1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
2 Planzeichen
2.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
2.1.1 SO Photovoltaik Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 (2) BauNVO)
2.2 Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
2.2.1 Baugrenze - überbaubare Fläche - nicht überbaubare Fläche
2.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB
2.3.1 Entwicklungsziel naturnahes Grünland (s. textliche Festsetzungen 4.2)
2.4 Sonstige Planzeichen
2.4.1 10 Bemaßung
2.4.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / BauNVO

- 1 Art und Dauer der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 und 9 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (1) BauNVO:
1.1 In dem Sondergebiet „Solarpark Hinter der Ullmich“ sind ausschließlich folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
- freistehende Photovoltaikmodule (gebäudeunabhängig) in aufgeständerter Ausführung,
- zugehörige Leitungen, Umspann-, Steuer- und Schaltvorrichtungen,
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen,
- Einzäunung des Geländes zum Schutz der Anlagen vor unbefugtem Betreten.
1.2 Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur auf den Zeitraum des tatsächlichen Anlagenbetriebes (30 Jahre ab dem Tag des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz) beschränkt. Danach erfolgt ein Rückbau der Photovoltaikanlage einschließlich Nebenanlagen, Einfriedigungen und Fundament. Als Folgenutzung gilt wieder der Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung, hier die planungsmäßige Situation einer Fläche für die Landwirtschaft.
2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
2.1 Es sind 3 Trafostationen mit jeweils maximal 10 m² Grundfläche zulässig.
3 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO:
3.1 Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 2,50 m, die Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule wird auf mindestens 0,80 m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Für das Traggebäude jeweils eine maximale Traufhöhe von 3 m festgesetzt. Sie ist definiert als Höhe zwischen der Geländeoberkante und Schnittlinie zwischen der Außenseite der Wand und Oberkante Überdachung.
4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 b BauGB.
4.1 Stellplätze, Zu- und Umfahrungen, Wartungs- und Aufstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Modultische für die Solarmodule sind ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens in Ramm- und/oder Schraubverfahren innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu installieren. Ein flächenhaftes Abschieben des Oberbodens oder die dauerhafte Lagerung von Aushub oder Baumaterialien sind unzulässig.
4.2 Die durch Baumaßnahmen (Transportwege, Arbeitsflächen für Montage und Profilpfosten, Einbau Erdkabel) baubedingt gestörten Grünlandflächen werden zur Entwicklung von naturnahem Grünland mit Regiosaat eingesät und regelmäßig gepflegt. Die Aussaat der Regiosaat erfolgt im Anschluss an das Feinplanum der offenen Flächen. Es ist Regiosaatgut für artenreiche Biotopflächen magerer Standort mit hohem Kräuteranteil (ca. 30%). Zur Aussaat der extensiven Grünland- und Rasenflächen ist standortgerechtes Saatgut gesicherter regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet Hessisches Bergland) zu verwenden. Zulässig sind Wildformen (keine Sorten) oder Heumilch bzw. Wiesendrusch.
Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.
IV Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften - § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) und (3) HBO
1 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) HBO Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:
Für das Trafo- und Wechselrichtergebäude werden jeweils Flachdächer festgesetzt. Die Dacheindeckungen sind nur in matter und beschichteter Ausführung in naturroter, rotbrauner oder brauner Farbgebung aus Metall oder Beton zulässig. Als Fassadenfarbe sind grün, grau in gedeckten Nuance zulässig.
2 Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) 3 HBO Einfriedigungen
Einfriedigungen aus ummanteltem oder feuerverzinkten Stabgitter- oder Maschendrahtzaungeflecht sind bis zu einer Höhe von 2,50m über der Geländeoberkante mit Übersteigeschutz zulässig. Mauersockel sind unzulässig. Bei der Einzäunung ist grundsätzlich ein Freiraum für Kleintiere von mind. 15 cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche zu belassen.
V Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen - § 9 (6) BauGB
1 Denkmalschutz:
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.
2 Artenschutz:
Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 39 (5) und 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen.

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. - 28./29.02) zulässig.
3 Alllasten und Bodenschutz
3.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten. Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.
3.2 Zur Vermeidung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch auslaufendes Öl, Diesel und Benzin ist darauf zu achten, dass nur sorgfältig gepflegte Maschinen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Einsatz kommen. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Gesetzeslage (WHG, LWG) und dem Stand der Technik umzusetzen. Kraftstoffe, Hydraulik- und Mineralöle sind nur auf befestigten und gegenüber dem Untergrund abgedichteten Flächen in dafür zugelassenen Behältnissen zu lagern. Ölbündel sind auf der Baustelle in ausreichender Menge vorzuhalten. Betonfahrzeuge und -maschinen sind nur auf eigens für diesen Zweck eingerichteten Anlagen und Flächen und nicht auf unbefestigten Flächen zulässig.

VI Vermerke

A. Verfahrensvermerk:
1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Gemeindevertretung 16.05.2024
ortsübliche Bekanntmachung
"Mitteilungsblatt Gemeinde Freiensteinau":
www.
2. Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung.....:
www.
öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung bis
3. Frühz. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange:
4. Beteiligung der Öffentlichkeit/ öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
ortsübliche Bekanntmachung.....:
www.
öffentliche Auslegung in der Gemeindeverwaltung bis
5. Beteiligung der Behörden und TOB gem. § 4 (2) BauGB
Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange:
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Beschlussfassung der Gemeindevertretung:
Freiensteinau, den Siegel der Gemeinde
Spielberger
Bürgermeister

B. Ausfertigung:
Der Bebauungsplan „Solarpark Hinter der Ullmich“, im Ortsteil Radmühl, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Gemeindevertretung beschlossenen Fassung entspricht.
Freiensteinau, den Siegel der Gemeinde
Spielberger
Bürgermeister

C. Inkrafttreten:
Der Bebauungsplan (Satzung) ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächen-nutzungsplan der Gemeinde Freiensteinau entwickelt und tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
ortsübliche Bekanntmachung in den
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.
Freiensteinau, den Siegel der Gemeinde
Spielberger
Bürgermeister

Gemeinde Freiensteinau, Ot. Radmühl

Bebauungsplan "Solarpark Hinter der Ullmich"

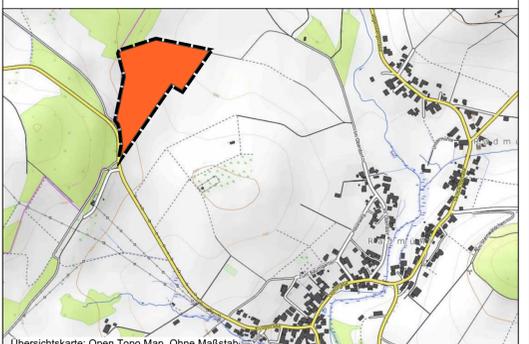


Table with 3 columns: VORENTWURF, Format (in cm), Maßstab 1:1000. Rows include Art der Änderung, Datum, Bearbeiter / digit. Bearbeitung, Vorentwurfsfassung, 16.05.2024, H.D. Krauß / N. Meyer.