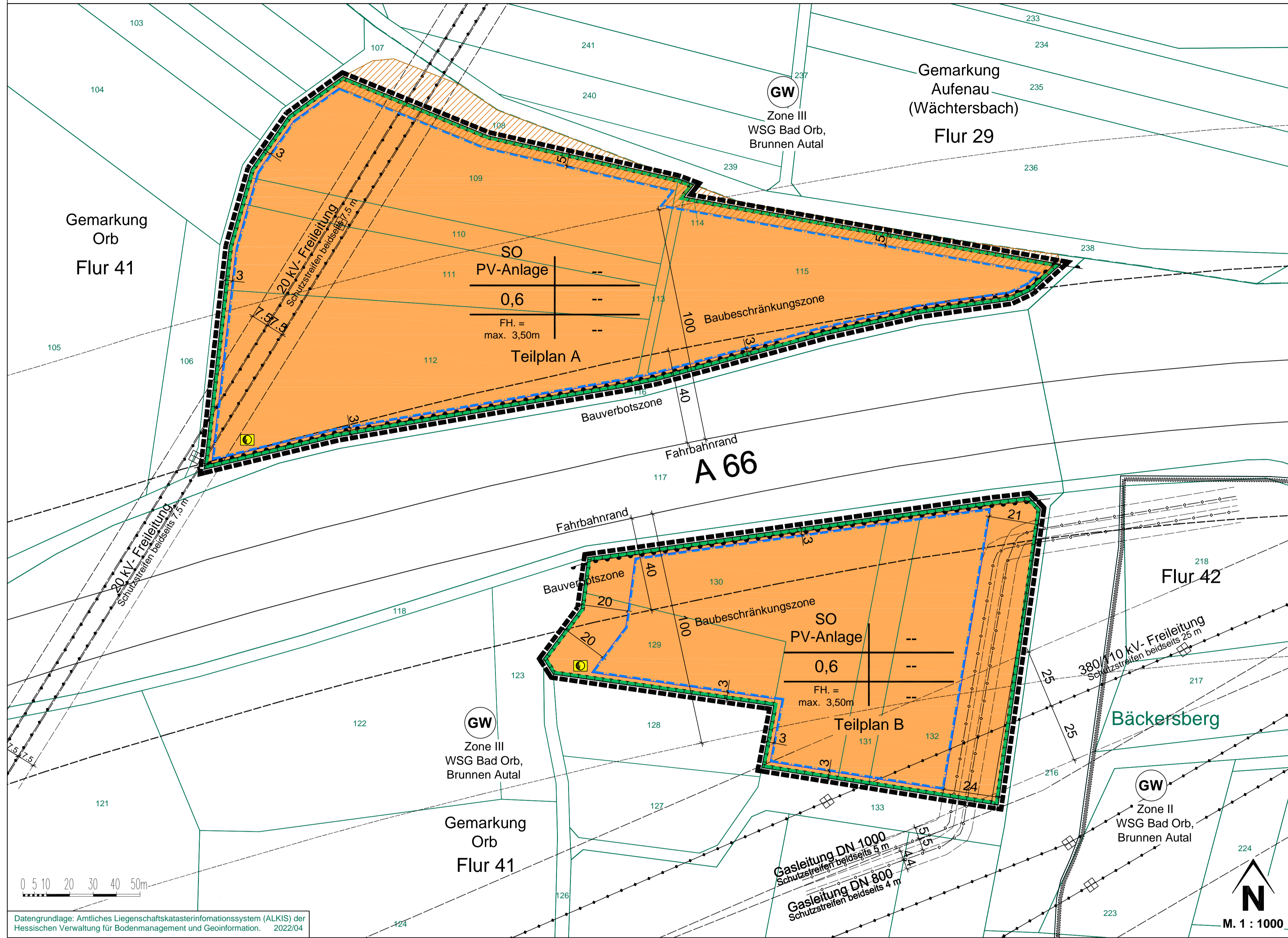


Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage II" (Teilplan A und Teilplan B)



- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 (1) BauGB
 - Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“ festgesetzt. Es sind folgende Nutzungen zulässig:
- Freiflächenphotovoltaikanlagen (PV-Anlage)
- Technische Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Trafostationen, etc.)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Nutzungsdauer** § 9 (2) Nr. 2 BauGB
Die Nutzung als Sondergebiet (SO) ist beschränkt auf den Einspeisezeitraum/Produktionszeitraum von Strom durch die Freiflächen-PV-Anlage. Nach Nutzungsende sind alle Anlagenteile (ober- und unterirdisch) innerhalb von 12 Monaten zurückzubauen. Nach Nutzungsende der Solaranlage wird als Folgenutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
Im Geltungsbereich der PV-Anlage ist eine GRZ von max. 0,6 zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen** § 9 (3) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Das Höchstmaß der baulichen Anlagen wird auf max. 3,50 m festgelegt. Die Mindesthöhe der Unterkante der baulichen Anlage (Solarmodule) wird auf min. 0,80 m festgelegt. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen vom natürlichen Gelände.
 - Führung von Versorgungsleitungen** § 9 (1) Nr. 13 BauGB
Die zum Betrieb und zur Nutzung der PV-Anlage notwendigen Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
 - Grünflächen** § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB
In der SO-Fläche ist unter den Solar-Modulen die Freifläche zur Förderung der allgemeinen Struktur- und Artenvielfalt als artenreiches Grünland anzulegen und zu pflegen. Die Grünflächen sind als extensive Schafweide oder als zweischürige Mähweide zu unterhalten. Erste Mahd zwischen Anfang bis Mitte Juni, zweite Mahd nach dem 15.09. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder das Ausbringen von Düngemitteln ist nicht zulässig. Die vorhandenen Gehölze im Geltungsbereich entlang der nördlichen Grenze des Teilplan A sind zu erhalten. Gehölzrodungen sind nicht zulässig. Angrenzende Gehölzbestände sind während der Bauzeit entsprechend dem Stand der Technik zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen.
 - Flächen zum Ausgleich** § 9 (1a) BauGB
Die Flächen unter den Solar-Modulen werden als artenreiches Grünland angelegt. Hierzu wird die Fläche mit einer standortangepassten artenreichen Wiesensaatgutmischung aus gebiets eigenem Saatgut eingesetzt, z.B. Mischung „24 Mischung Solarpark“ aus der Herkunftsregion 21 Hessisches Bergland des Herstellers Rieger-Hofmann.

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO
 - Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind als durchbrochene Zaunkonstruktion bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Einfriedigungen sind so auszuführen, dass sie das Wandern von Kleinsäugetieren und Reptilien nicht behindern (mit einem ausreichenden Bodenabstand von mind. 0,15 m).
 - Werbeanlagen**
Innerhalb der Bauverbotszone sind Werbeanlagen ausgeschlossen. Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Beleuchtungskörper sind nicht zulässig. Aufschaltungen für Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 3,50 m festgelegt.
 - Farbgestaltung**
Die Solarmodule sind mit reflexionsmindernden Materialien herzustellen oder Beschichtungen auszustatten.
 - Gründung**
Die Solarische sind mit fundamentfreier Gründung aufzustellen.

- HINWEISE**
 - Ablasten**
Wenden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung von Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dez. 41.1 zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
 - Bodendenkmäler**
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
 - Lichtquellen**
Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht vorgesehen.
 - Baugrund, Gründungsberatung**
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.
 - Vorsorgender Bodenschutz**
Bei Baumaßnahmen anfallender kulturfähiger Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Geländemodellierung wieder zu verwerten. Erdbewegungen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Um Bodenverdichtungen zu minimieren, haben Erdarbeiten unter Berücksichtigung der Witterungsverhältnisse zu erfolgen. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden.
 - Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „WSG Bad Orb, Brunnen Autil“. Auf die Einhaltung der geltenden Ge- und Verbote der Festsetzungsverordnung wird hingewiesen. Zur Reinigung der Photovoltaikmodule darf nur Wasser ohne Zusatzstoffe verwendet werden.
 - Stromleitung**
Die Anlagen und Vorschriften der DB Energie GmbH sind in der Bauausführung zu beachten. Die Anlagen und Vorschriften der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH sind in der Bauausführung zu beachten.
 - Gasleitung**
Die Anlagen und Vorschriften der GASCADE Gastransport GmbH sind in der Bauausführung zu beachten.
 - Straßenverkehr**
Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den umliegenden klassifizierten Straßen (A 66 und L 3199) darf nicht beeinträchtigt und Blendwirkungen durch die PV-Anlage ausgeschlossen werden. Hierzu ist ggf. der Nachweis durch einen Sachverständigen zu erbringen.
 - Bauverbotszone der A 66**
Im Fall der Inanspruchnahme der gesetzlich festgeschriebenen Bauverbotszone gemäß § 9 (1) und (2) FStrG i.V.m. § 9 (6) FStrG ist das Fernstraßen-Bundesamt zu beteiligen. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Bauverbotszone Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs unzulässig sind.
 - Immissionsschutz**
Die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage hat entsprechend dem Stand der Technik so zu erfolgen, dass es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme kommt. Hierbei sind die AVV-Baulärm und die 32. BImSchV „Maschinenlärmverordnung“ zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung PlanZV) vom 18.12.1960 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.06.2018 (GVBl. S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 in der zuletzt gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb hat am 20.07.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage II“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.11.2022.
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Am 20.07.2022 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 26.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 05.12.2022 bis einschließlich 06.01.2023. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 01.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 06.01.2023 aufgefordert worden.
- ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)**
Am 08.03.2023 wurde vom Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Bad Orb die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 18.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.03.2023 bis einschließlich 02.05.2023. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 23.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 02.05.2023 aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb hat am 19.07.2023 den Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage II“ in der Fassung vom 12.05.2023 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb hat am 19.07.2023 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage II“ in der Fassung vom 12.05.2023 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNGSVERMERK**
Die durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb in ihrer Sitzung am 18.07.2023 beschlossene Satzung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage II“ in der Fassung vom 12.05.2023 wurde durch den Bürgermeister am 30.10.2023 handschriftlich unterzeichnet und ausfertigt.

Bad Orb, den 30.10.2023

Der Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage II“ wurde ortsüblich am 25.10.2023 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Bad Orb, den 30.10.2023

Dieser Bebauungsplan ist im Auftrag der Stadt Bad Orb durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

12401

Architekten- und Stadtplanermeister hessen
Landschaftsarchitekt + Stadtplaner
Freischaffend

Langenselbold, den 20.02.2023

Thomas Egel

Ausfertigung

Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage II" der Stadt Bad Orb

Der Bebauungsplan besteht aus dem Teilplan A und Teilplan B

THOMASEGEL
Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold

Tel.: 0 61 84 / 93 43 77
Fax: 0 61 84 / 93 43 78
Mobil: 0 172 / 67 55 802

planungsgruppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:1000

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	---
Grundflächenzahl	---
Firsthöhe	---
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Sonstiges Sondergebiet (SO)
"Freiflächenphotovoltaikanlage" (PV - Anlage) § 11 (2) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

0,6	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
FH = max. 3,50 m	maximale Firsthöhe = 3,50 m als Höchstmaß über natürlichem Gelände
- Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Baugrenze § 23 (3) BauNVO	---
Überbaubare Grundstücksflächen	---
nicht überbaubare Grundstücksflächen	---

- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB**

Flächen für Versorgungsanlagen	---
Zweckbestimmung: Elektrizität (Standorthinweis Trafostation / Übergabestation)	---
- Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**

oberirdisch, 20 kV- Freileitung, Freihaltstreifen beiseitig 7,5m	---
oberirdisch, 380/110 kV- Freileitung, Freihaltstreifen beiseitig 25m	---
unterirdisch, Gasleitung DN 800 mit Schutzstreifen, beidseitig 4 m	---
unterirdisch, Gasleitung DN 1000 mit Schutzstreifen, beidseitig 5 m	---
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

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

- Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung	---
Wasserschutzgebiet Zone III	---
- Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB	---
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	---
Bautabzone	---
- Sonstige Planzeichen**

vorhandene Grundstücksgrenzen	---
Flurstücksnummer	---
Maßlinie / Maßzahl	---
- Nachrichtliche Übernahmen**

Bauverbotszone, 40 m Abstand vom Fahrbahnrand der A66	---
Anbaubeschränkungszone, 100 m Abstand vom Fahrbahnrand der A66	---

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Bonewitz
20046 - 00	Satzung	Bearbeitet	Bonewitz
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	12.05.2023

