

# **Textteil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 "Sondergebiet Freiflächen-PV-Anlage Budenrain" in Bad Salzschlirf**

Stand: 07.08.2023  
VORENTWURF

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

BauGB	i.d.F. der Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023)
BauNVO	i.d.F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 durch Artikel 3 des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht (BGBl. I Nr. 6 vom 11.01.2023)
PlanZV	i.d.F.v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)
HBO	i.d.F.v. 28.05.2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert am 22. November 2022 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Energiegesetzes und der Hessischen Bauordnung (GVBl. Hessen Nr. 36 vom 28.11.2022, S. 571).

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)**

### **A. ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN**

Entsprechend § 12 (3) BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Es sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **B. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

1. Sonstiges Sondergebiet für Anlagen erneuerbarer Energien (Photovoltaik) gem. § 11 (2) BauNVO

a) Zulässig ist die Errichtung von freistehenden (gebäudeunabhängigen) Photovoltaikmodulen, dazugehörigen Trafostationen, Zuwegungen und weiteren dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen zulässig.

b) Die Geländefläche kann extensiv als Grünland genutzt werden.

### **C. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 und 23 BauNVO)**

#### **1. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Der Abstand zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze im Nord-Osten beträgt 3,0 m (Bereich 1), im Westen 8,0 m (Bereich 2), im Süden 6,0 m (Bereich 3).

Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Gebäudefundamente zu beschränken. Die Modultische sind mit Rammfundamenten aus Metall zu verankern. Sollten Gründungsprobleme vorliegen, können bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.

**2. Höhe der baulichen Anlagen (Module)**

Die maximal zulässige Höhe der Solar-Module einschließlich Tragkonstruktion wird mit 3,0 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite der Solar-Module bzw. der Nebenanlagen. Als oberer Bezugspunkt gelten die Oberkante der Solar-Module bzw. der Nebenanlagen.

**D. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB)**

Es werden keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

**E. Unterirdische Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die oberirdische Führung von Freileitungen, die der Telekommunikation oder der Stromversorgung dienen, ist nicht zulässig. Alle Leitungen sind unterirdisch zu führen

**F. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB**

1. Es wird im Randbereich der PV-Module die Anlage von Feld-, Weg und Wiesesäumen (Randeingrünung, Einsatz aus gebietseigener Herkunft) festgesetzt.
2. Die Unternutzung der PV-Module wird als naturnahe Grünlandanlage festgesetzt (extensive Nutzung).
3. Im Plangebiet wird das Erhalten von vorhandenen Gehölzen festgesetzt. Der vorhandene Heckenriegel auf dem Flst Nr. 54/1 muss für die Umsetzung der Freiflächen-PV-Anlage zwingend verlagert werden.

Bei Verlust ist ein gleichwertiges Gehölz zu ersetzen. Vorgeschlagen werden:

Lonicera xylosteum	(Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Cornus sanguinea	(Hartriegel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Virburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)
Crataegus	Weißdorn
Corylus avellana	(Hasel)
Syringia vulgaris	(Flieder)

4. Angrenzend an das Plangebiet auf dem gemeindlichen Weg Flst Nr. 111/24 wird das Anpflanzen von Kirchsrbäumen/ die Ergänzung der vorhandenen Kirschbaumreihe als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.
5. Befestigung von Flächen:  
Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen, Zufahrten etc. sind wasserdurchlässige Materialien – vorrangig Schotterbeläge – alternativ auch Ökoporenplaster, breutfugige Rasenpflaster sowie Rasengittersteine zu verwenden.

## **G. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Flur 18 der Gemarkung Bad Salzschlirf, Flst Nr. 54/1, 118/1, 55/1 und 52.

## **II. GESTALTERISCHE / BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **(§ 9 (1) und (2) BauGB und BauNVO)**

#### **1. Äußere Gestaltung Baulicher Anlagen (§ 91, Abs. 1, Nr. 1 HBO)**

##### **1.1. Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m über der bestehenden natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt. Die Unterkante des Zaunes ist entsprechend der Geländetopographie mindestens 20 cm über dem Boden auszuführen.

Sollten Blendschutzmaßnahmen notwendig werden, darf der Zaun dafür in notwendigem Maße am Ort der Blendschutzmaßnahme erhöht werden. Die notwendige Höhe ist durch ein Blendgutachten zu ermitteln. Ein Maß von 3,0 m darf nicht überschritten werden.

#### **2. Beleuchtung**

Die Außenbeleuchtung ist so einzurichten, dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen u.a. getroffen wird (§ 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz). Sie ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung bzw. nach oben abstrahlt. Es sind Lampen zu verwenden, die die Anlockung von Insekten mindern.

#### **3. Werbeanlagen**

Das Anbringen von Werbeanlagen ist im Gebiet nur am Ort der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

## **III. HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **A. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

### **B. Abfallablagerungen und Grundwasser**

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen muss das Regierungspräsidium Kassel (obere Wasserbehörde) unterrichtet werden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig.

### **C. Kampfmittelbeseitigung**

Eine Luftbilddauswertung des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens angefragt.

### **D. Baugrund**

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß der geologischer Übersichtskarte (GÜK300) des Hessischen Landesamtes für Natur, Umwelt und Geologie Karte innerhalb des geologischen Strukturraums 2.2.37 „Lauterbacher Graben“. Als Hauptgesteinseinheiten sind „Sandstein,

fein- und mittelkörnig und Tonstein“ sowie „Sandstein, grobkörnig, geröllführend“ angegeben. Die Stratigraphische Zuordnung ist „Mittlerer Bundsandstein“.

## **E. Allgemein**

Ordnungswidrig handelt, wer im Sinne des § 213, Abs. 1 BauGB

1. wider besseres Wissen unrichtige Angaben macht oder unrichtige Pläne oder Unterlagen vorlegt, um einen begünstigenden Verwaltungsakt zu erwirken oder einen belastenden Verwaltungsakt zu verhindern;
2. Pfähle, Pflöcke oder sonstige Markierungen, die Vorarbeiten dienen, wegnimmt, verändert, unkenntlich macht oder unrichtig setzt;
3. einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) festgesetzten Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass er diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden. Mit Inkrafttreten dieses Planes sind sämtliche bisherigen Festsetzungen und Vorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes aufgehoben.

### Bearbeitung:

Planverfasser

Großenlüder, 07.08.2023

Dipl. Ing. Dagmar Sippel

Planungsbüro pds

### Aufgestellt:

Gemeinde Bad Salzschlirf,

Bad Salzschlirf, den \_\_\_\_\_

Unterschrift

Matthias Kübel, Bürgermeister