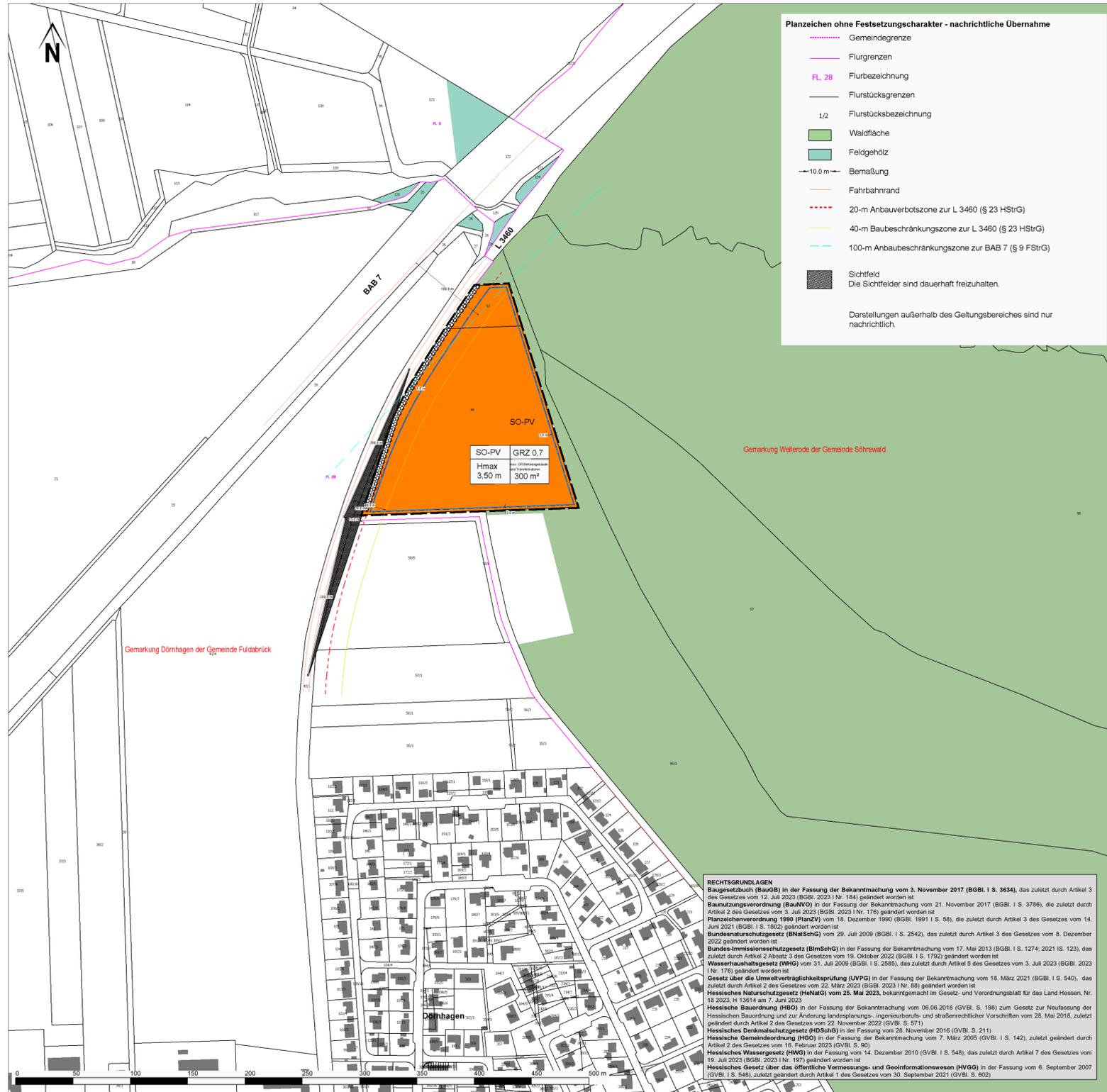


Zeichnerische Festsetzungen

ALK: bezogen über HVBO, OpenData (https://gds.hessen.de), Abrufdatum März 2023



- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - nachrichtliche Übernahme**
- Gemeindegrenze
 - Flurgrenzen
 - FL 28 Flurbezeichnung
 - Flurstücksgrenzen
 - 1/2 Flurstücksbezeichnung
 - Waldfläche
 - Feldgehölz
 - 10,0 m Bemaßung
 - Fahrbahnrand
 - 20-m Anbauverbotszone zur L 3460 (§ 23 HStRG)
 - 40-m Baubeschränkungszone zur L 3460 (§ 23 HStRG)
 - 100-m Anbaubeschränkungszone zur BAB 7 (§ 9 FStRG)
 - Sichtfeld
 - Die Sichtfelder sind dauerhaft freizuhalten.
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Planzeichenerverordnung 1950 (PlanZV) vom 18. Dezember 1950 (BGBl. 1950 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2559), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 58) geändert worden ist
Hessisches Naturschutzgesetz (HNeNatG) vom 25. Mai 2023, bekanntgemacht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Nr. 19/2023, H 13614 am 7. Juni 2023
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2018 (GVBl. S. 198) zum Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberuflicher und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Februar 2023 (GVBl. S. 90)
Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 197) geändert worden ist
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) in der Fassung vom 8. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

PLANZEICHEN UND PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/BauNVO)

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

SO - PV
Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik (§ 11 BauNVO)
 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächenphotovoltaik" dient der Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien. Zulässig sind starr- und aufgeständerte Anlagen. Max. 70 % der Sondergebietsfläche dürfen innerhalb der Baugrenzen von Photovoltaikanlagen überdeckt werden. Für die Befestigung der Photovoltaikanlagen sind Rammfundamente aus verzinktem Stahl bis 1,80 m Tiefe zulässig. Zulässig sind zudem Trafostationen zur Sammlung und zur Übergabe des Stroms an das örtliche Netz und weitere Nebenanlagen wie Generatorenanschlusskästen, Zentralwechsellrichter, Übergebläsestationen und -anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen sowie Wege für Reparatur- und Wartungszwecke.

Maximale Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
 Die maximale Grundfläche für Betriebsgebäude und Transformatoren sowie weiteren Nebenanlagen wird auf maximal 300 m² festgesetzt.

Maximale Modul-Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Die maximale Modulhöhe wird festgesetzt auf 3,50 m Oberkante. Die maximale Gebäudehöhe sonstiger baulicher Anlagen wird festgesetzt auf 3,50 m. Jeweiglicher Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes (GOK).

3. Bedingte Festsetzung - Rückbauverpflichtung (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
 Nach Beendigung der Nutzung der Flächen für Freiflächenphotovoltaik sind die Anlagen innerhalb einer Frist von 8 Monaten zurückzubauen und nach geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Dies schließt die Beseitigung erfolgter Bodenversiegelungen mit ein. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
 Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5.1 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Zufahrtswege innerhalb des Sondergebietes sind als Graswege bzw., sofern eine Befestigung unumgänglich ist, aus wasserdurchlässigem, vegetationsfähigem Material herzustellen (wassergebundene Decke, Schotterrasen). Alle nicht durch Nebenanlagen überbauten oder als Wege genutzten Flächen sind als Grünland mit Regiosaatgut zu nutzen. Das Grünland ist durch Mahd zu pflegen. Alternativ ist eine extensive Weidenutzung zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Bei der Anlage ist gebietseigenes Saatgut (sogenanntes Regiosaatgut gebietseigener Herkunft, Ursprungsgebiet UG 21 "Hessisches Bergland") zu verwenden.

6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Pflanzung einer 3-reihigen Laubtrauchhecke
 Verwendung einheimischer, standortgerechter Sträucher.
 Pflanzabstand der hochwachsenden Heister 1,5 m/1,5 m, versetzt als Strauchware folgender Arten:

- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundrose (*Rosa canina*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Qualität: verschulte Sträucher, 60-100 cm Größe.
 Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen und zu sichern. Die Pflanzlöcher sollten mit Kompost (oder Rindenmulch) überdeckt werden. Diese Schicht vermindert die Wasserverdunstung und begünstigt so ein schnelles Anwachsen der Sträucher und Bäume. Die Pflege naturnah zu entwickelnder Gehölzbestände ist meist nicht erforderlich, so dass sich weitere Pflegemaßnahmen auf das Nachpflanzen etwaiger Ausfälle im Folgejahr beschränken. Zur Vermeidung hoher Ausfälle bei anhaltend trockener Witterung ist in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung eine ausreichende Wasserversorgung der jungen Pflanzen sicherzustellen.

7. Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Das anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zurückzuhalten bzw. dem Oberboden zum Versickern zuzuführen.

8. Nutzungsschablone

SO-PV	GRZ 0,7	Art der baulichen Nutzung	GRZ (Grundflächenzahl)
Hmax 3,50 m	300 m ²	Höhe der baulichen Anlagen (Höchstmaß)	maximale Grundfläche für Betriebsgebäude und Transformatoren

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
 Fassadengestaltung
 Trafostationen zur Sammlung und zur Übergabe des Stroms sind mit gedeckten und natürlichen Farbtonen zu versehen.
Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)
 Von klassifizierten Straßen aus sichtbare Werbeanlagen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig.
Einfriedigungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
 Zum Schutz und zur Einfriedung der Sondergebiete sind Zäune bis max. 2,40 m Höhe, gemessen ab dem natürlichen Gelände, zulässig.
 Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist ein Abstand der Zaununterkante zum Boden von 0,15 m einzuhalten.

HINWEISE

- Artenschutz**
 Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Fledermause) ist eine nächtliche Bautätigkeit nicht zulässig.
- Boden**
 Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.
- Bodendenkmale**
 Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmale und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste ua., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- Blendwirkungen**
 Durch die Reflexion des Sonnenlichts von den Modulflächen darf keine Blendwirkung für den Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen entstehen.
- BAB 7**
 Konkrete Bauvorhaben in den Anbaubeschränkungszone (100 m ab Fahrbahnrand der BAB 7) bedürfen einer Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der BAB 7 nicht beeinträchtigt wird. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Eine Gefährdung des Straßenverkehrs auf der BAB 7 durch die Blendwirkung geplanter Photovoltaik-Anlagen ist zu verhindern. Die Verwendung rückstrahlender Werkstoffe und Farben ist nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 "Solarpark Fuldaerbrück II" wurde am 15.02.2023 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldaerbrück beschlossen und am 23.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____, ortsüblich bekannt gemacht am _____.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____, Anschriften vom _____.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____, ortsüblich bekannt gemacht am _____.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____, Anschriften vom _____.

Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan Nr. 47 "Solarpark Fuldaerbrück II" wurde am _____ gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldaerbrück als Sitzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldaerbrück, Fuldaerbrück, den _____

gez. Andreas Damm, Bürgermeister

Ausfertigung
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

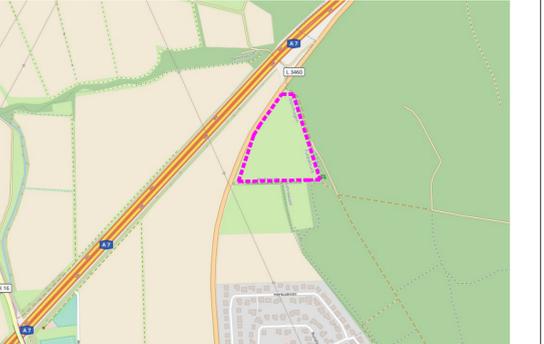
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldaerbrück, Fuldaerbrück, den _____

gez. Andreas Damm, Bürgermeister

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 Der Bebauungsplan Nr. 47 "Solarpark Fuldaerbrück II" wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Sitzung ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan Nr. 47 "Solarpark Fuldaerbrück II" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldaerbrück, Fuldaerbrück, den _____

gez. Andreas Damm, Bürgermeister



Lageplan (Kartengrundlage: Open Street Map, OSM, ohne Maßstab)

Bauleitplanung der Gemeinde Fuldaerbrück Bebauungsplan Nr. 47 "Solarpark Fuldaerbrück II", Gemarkung Dörnhausen VORENTWURF

Planungsbüro Rupp
 Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
 Schulstraße 43
 63634 Büdingen
 Tel. 0641 3999645
 planung@buero-rupp.de

Gemeinde Fuldaerbrück
 Am Rathaus 2
 34277 Fuldaerbrück