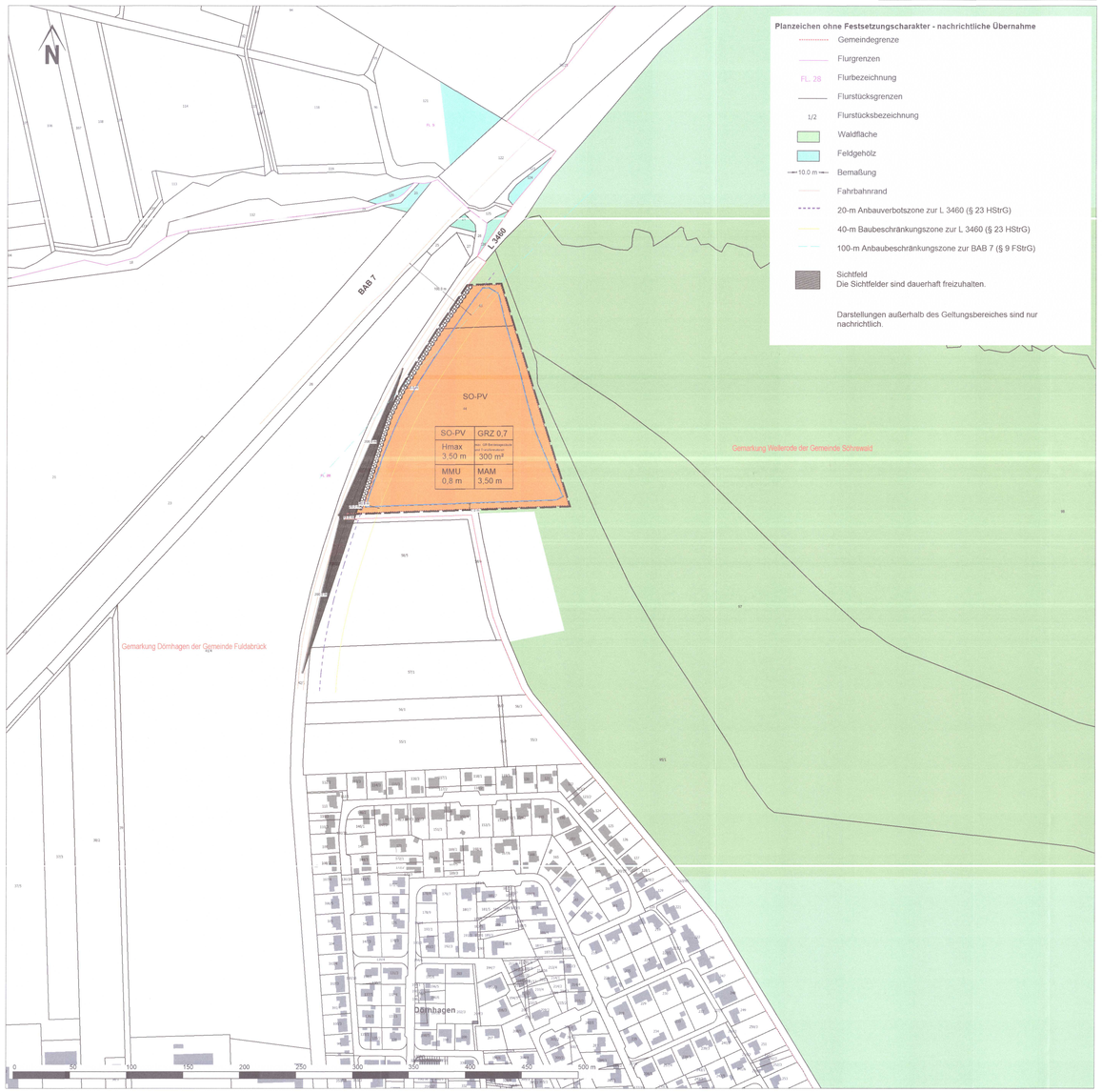
Zeichnerische Festsetzungen



PLANZEICHEN UND PLANUNGRECHTLICHE FESTSETUNGEN (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

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 starre 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, Zentralwechselrichter, Übergabestationen 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. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Baugrenze frei wählbar.

Maximale Modul-/Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale Modulhöhe wird festgesetzt auf 3,50 m Oberkante.
Abstand der Modulreihen mind. 3,5 m
Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
Die maximale Gebäudehöhe sonstiger baulicher Anlagen wird festgesetzt auf 3,50 m.
Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen

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 6 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)
Außerhalb der 20 m - Bauverbotszone zur L 4360 sind entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbauten 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 zu nutzen. Die Anlage ist mit gebietseigenem Saatgut (sogenanntes Regiosaatgut gebietseigener Herkunft, Ursprungsgebiet UG 21 "Hessisches Bergland") vorzunehmen. Die Grünlandfläche ist extensiv zu bewirtschaften (ein- bis zweimalige Mahd, erste Mahd nicht vor Juni, idealerweise ab dem 15.06. und die zweite Mahd sechs bis acht Wochen nach der ersten, mit Abtransport des Mähgutes. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung, mit ähnlichen Besatzzeiten wie der Mahd, zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren Stromkabel müssen im Falle einer Beweidung so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weidetieren ausgeschlossen werden kann.

6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzung einer 3- reihigen Laubstrauchhecke
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*)
- Hundsrose	(*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 pflegen 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. Niederschlagwasser (§ 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
Hmax 3,50 m	max. OK Betriebsgebäude zum Transformatoren 650 m²
MMU 0,8 m	MAM 3,50 m

Art der baulichen Nutzung	GRZ (Grundflächenzahl)
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstmaß)	maximale Grundfläche für Betriebsgebäude und Transformatoren
Mindestabstand der Modulunterkanten zum Boden	Mindestabstand der Modulreihen

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 Farbtönen zu versehen.
Einfriedungen (§ 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. Zauntore sind zulässig.
Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist ein Abstand der Zaununterkante zum Boden von 0,15 m einzuhalten. Im Falle einer Weidenutzung darf hiervon abgewichen werden.

HINWEISE

Artenschutz
Aus artenschutzrechtlichen Gründen (Fledermäuse) ist eine nächtliche Baubeleuchtung nicht zulässig.

Altflächen (Altflächen (Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. 98 Nr.16, S. 502)
Sollten bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel „Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz" zu informieren."

Boden
Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Bodendenkmale
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmaler 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 - Anbaubeschränkungszone sowie Werbeanlagen
Konkrete Bauvorhaben in den Anbaubeschränkungszonen (100 m ab Fahrbahnrand der BAB 7) bedürfen einer Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.
Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen stellt grundsätzlich ein Allgemeinwohlinteresse dar, das zugleich eine Ortsgebundenheit aufweist. Ein Abweichen vom grundsätzlichen gesetzlichen Verbot insbesondere bei der Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen ist möglich entbindet jedoch nicht von einer gesonderten Antragstellung, ggf. im Rahmen der Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamtes im Baugenehmigungsverfahren. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ggfls. eine vertragliche Rückbauverpflichtung mit der Autobahn GmbH des Bundes für den Fall von kollidierenden Ausbauabsichten in der Anbauverbotszone abgeschlossen werden und möglicherweise die Ausnahmegenehmigung gem. § 9 Abs. 8 FStrG für diesen Fall auch unter dem Vorbehalt des Widerrufs erteilt werden.
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.

L 4360 - Bauverbotszone (20 m ab Fahrbahnrand der L4360) und Baubeschränkungszone (40 m ab Fahrbahnrand der L4360) sowie Werbeanlagen
Die Bauverbotszone ist frei von jeglichen Werbeanlagen zu halten. Innerhalb der Baubeschränkungszone kann nur Werbung an der Stätte der Leistung zugelassen werden, wenn von der Anlage keine erhebliche störende Fernwirkung ausgeht. Außenwerbung ist möglichst in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Anlagen für Außenwerbung als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig. Überdimensional große Anlagen und hohe Pylone entlang der klassifizierten Straßen sind nicht zulässig. Die Errichtung von Pylonen, die eine Fernwirkung erzeugen, bedarf der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Kassel).

Telekommunikationsleitungen
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelverlegefahrzeugen angefahren werden können.
Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.
Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Trinkwasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Zone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage der Gemeinde Fuldabrück, Ortsteil Dennhausen, Landkreis Kassel, vom 18.02.1981 (WSG-ID 633-035; StAnz. 16/1981 S. 961).
Die o. a. Schutzgebietsverordnung ist zu beachten und einzuhalten.

Empfehlungen
Zur Förderung der Biodiversität wird die Anlage von Nisthilfen, Lesesteinhaufen und Totholzansammlungen empfohlen.

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist"
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473)
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert am 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582)
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 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90)
Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473)
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) in der Fassung vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)
Hessisches Energiegesetz (HEG) vom 21. November 2012 (GVBl. Hess. S. 444), zuletzt geändert am 22. November 2022 (GVBl. Hess. S. 571)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 "Solarpark Fuldabrück II" wurde am 15.02.2023 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldabrück beschlossen und am 22.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 02.10.2023 bis einschließlich 06.11.2023, ortsüblich bekannt gemacht am 27.09.2023.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.10.2023 bis einschließlich 06.11.2023, Anschreiben vom 27.09.2023.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 25.06.2024, ortsüblich bekannt gemacht am 22.05.2024.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2024 bis einschließlich 25.06.2024, Anschreiben vom 22.05.2024.

Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 47 "Solarpark Fuldabrück II" wurde am 17.09.2024 gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldabrück als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldabrück,
Fuldabrück, den 24.10.2024
Andreas Damm, Bürgermeister

Ausfertigung
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. 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 Fuldabrück,
Fuldabrück, den 22.10.2024
Andreas Damm, Bürgermeister

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Der Bebauungsplan Nr. 47 "Solarpark Fuldabrück II" wurde am 23.10.2024 gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 47 "Solarpark Fuldabrück II" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Fuldabrück,
Fuldabrück, den 24.10.2024
Andreas Damm, Bürgermeister

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

Bauleitplanung der Gemeinde Fuldabrück

Bebauungsplan Nr. 47 "Solarpark Fuldabrück II", Gemarkung Dörnhagen

Planungsbüro Rupp
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Schulstraße 43
63654 Büdingen
Tel.: 06041 3899645
planung@buero-rupp.de

Gemeinde Fuldabrück
Am Rathaus 2
34277 Fuldabrück

September 2024 **Maßstab 1 : 2.000**