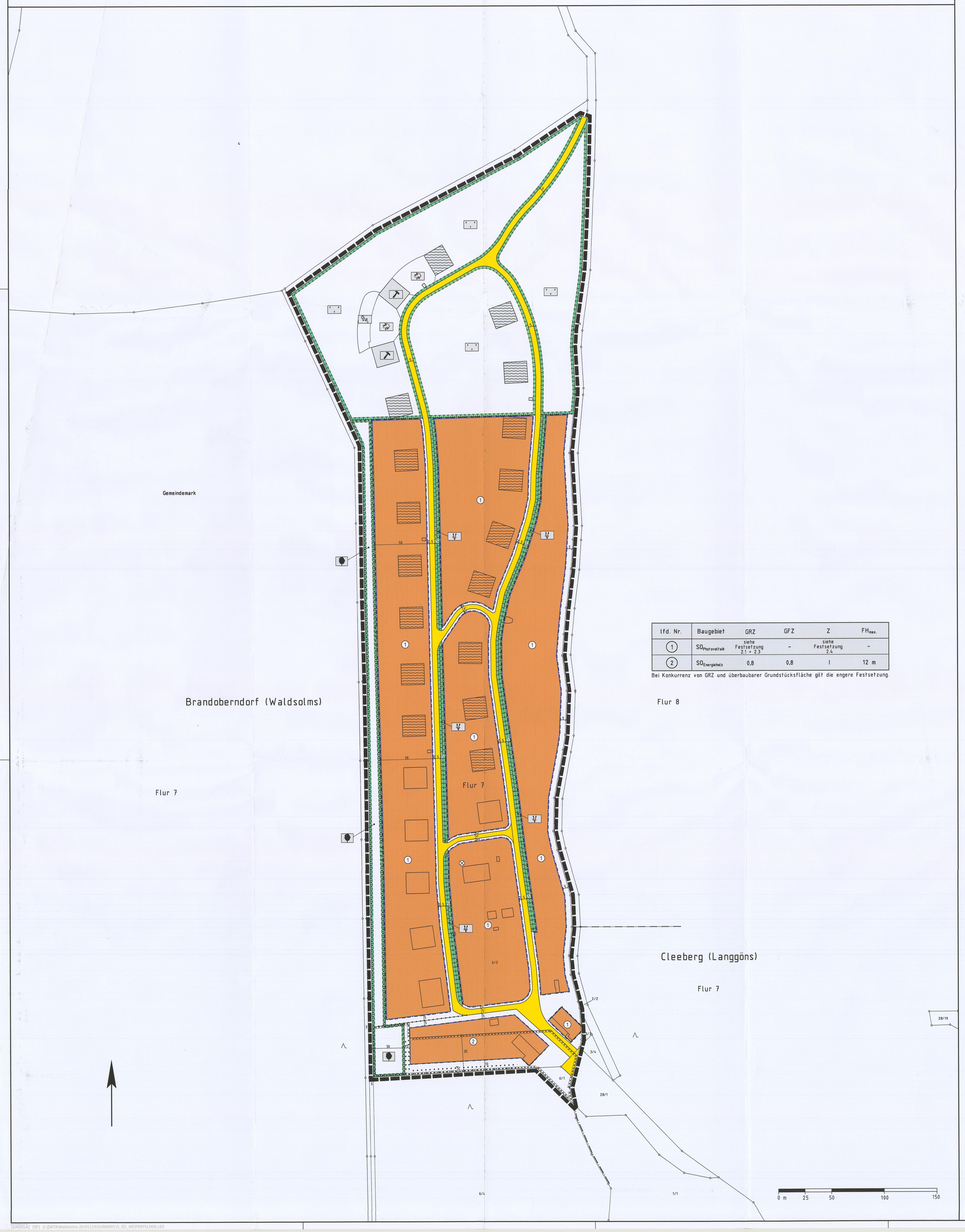
Gemeinde Waldsolms, Ortsteil Brandoberndorf

Bebauungsplan

"Solarpark Waldsolms" (ehemaliges Depot)



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	$FH_{max.}$
1	$SO_{Photovoltaik}$	siehe Festsetzung 2.1 + 2.3	-	siehe Festsetzung 2.4	-
2	$SO_{Energieholz}$	0,8	0,8	I	12 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180), zuletzt geändert durch Gesetzt vom 26.04.2011,
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flurnummer (Fl. 7)

1.1.3 Polygonpunkt

1.1.4 Flurstücksnummer (1/1)

1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1.1 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaikanlage (SO Photovoltaik)

1.2.1.2 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung Energieholz (SO Energieholz)

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl

1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl, vgl. Festsetzung 2.1 + 2.3

1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze, vgl. Festsetzung 2.4

1.2.2.4 $FH_{max.}$ Höhe baulicher Anlagen, hier max. zulässige Firsthöhe in m über Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden

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

1.2.3.1 Baugrenze

1.2.3.1.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.2.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche

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

1.2.5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1.2.5.1.1 Entwicklungsziel Gehölzstruktur

1.2.5.1.2 Entwicklungsziel Amphibienleitstruktur, vgl. Festsetzung 2.8.2

1.2.5.1.3 Entwicklungsziel Extensivgrünland mit Gehölzgruppen, vgl. Festsetzung 2.8.3

1.2.5.1.4 Entwicklungsziel: Abzudichtende Becken, vgl. Festsetzung 2.8.4

1.2.5.1.5 Artbezogene Aufwertungsmaßnahmen 1 (Reptilien), vgl. Festsetzung 2.8.5

1.2.5.1.6 Artbezogene Aufwertungsmaßnahme 2 (Amphibien), vgl. Festsetzung 2.8.6

1.2.5.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern

1.2.6 Sonstige Planzeichen

1.2.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1.2.6.3 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
hier: Waldabstandsbereich

1.2.7 Sonstige Darstellungen

1.2.7.1 Vermaßung (verbindlich)

1.2.7.2 Wasserführende Becken

1.2.7.3 Altstandort, AFD-Nr. 532.022.060-000.013 (siehe auch Erläuterungen in der Begründung)

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO:
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO Photovoltaik sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

1. Photovoltaikfreiflächenanlagen (z. B. Modultische mit Solarmodulen)
2. Technische Nebenanlagen (Bsp. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, etc.)
3. Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen
4. Betriebsgebäude

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO gilt für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Energieholz:

Im Sondergebiet SO Energieholz mit der Zweckbestimmung Energieholz sind folgende Nutzungen und baulichen Anlagen zulässig:

1. Gebäude und offene Hallen zur Lagerung, Trocknung, Sortierung und Weiter-Verarbeitung von Holz und Holzresten,
2. Anlagen zur Herstellung von Holzpellets, Hackschnitzel und Energieholz,
3. Büro- und Verwaltungsgebäude,
4. Grünschnittannahmestelle,
5. Flächen für Wertstoffcontainer
6. Parkplätze
7. Technische Einrichtungen (wie z.B. BHKW, Trafostationen, etc.)

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gilt für das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO Photovoltaik:

1. Für das Betriebsgebäude ist eine maximale Grundfläche (GF) von 400qm zulässig.
2. Für die Zentralwechselrichter ist je Wechselrichter eine maximale GF von 20qm zulässig.
3. Weitere Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen GF von jeweils 15qm zulässig.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO gilt für das Sonstige Sondergebiet SO Photovoltaik:

Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 4,00m über Geländeoberkante festgesetzt. Für die Technischen Nebenanlagen kann eine maximale Höhe von 3,50m (Oberkante Gebäude) zugelassen werden.

2.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 und § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO gilt:
Die Modultische können die Baugrenze im Sonstigen Sondergebiet SO Photovoltaik punktuell überragen. Dies gilt auch für die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Zweckbestimmung Amphibienleitstruktur.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

2.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 , § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO:
In den Sondergebieten sind innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen) sowie Stellplätze und Fahrgassen zulässig.

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.7.1 Stellplätze, Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen sind in wasserdurchlässigerweise zu befestigen. Ausnahme: Aus Gründen der Betriebssicherheit kann hiervon im Einzelfall abgewichen werden.

2.7.2 Die Modultische für die Solarmodule sind ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Fläche zu installieren (Ausnahme: Einzel-, Punkt- und Köcherfundamente und bereits bestehende Versiegelungen und Fundamente).

2.7.3 Wassergefüllte Becken
Bei Installation der Modultische im Bereich der wassergefüllten Becken gemäß Plankarte muss die Installation so erfolgen, dass die Dichtigkeit der Becken weiterhin gewahrt bleibt. Gegebenenfalls müssen die Becken durch Abdichten wieder Instand gesetzt werden. Eine dauerhafte Erhaltung der Becken mit Wasserführung muss aus artenschutzrechtlichen Gründen gewährleistet sein. Das auf den Modulen anfallende Niederschlagswasser ist in die darunter liegenden Becken zu führen.

2.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.8.1 Die Flächen im Bereich der Photovoltaikfreiflächenanlage sind als Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Mahd soll 1-2-schürig erfolgen, Beweidung ist so zu gestalten, dass die Fläche einheitlich genutzt wird und keine überweideten Bereiche entstehen. Zufütterungen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Düngung ist unzulässig.

2.8.2 Entwicklungsziel Amphibienleitstruktur:
Maßnahmen:
Die Flächen sind so zu gestalten, dass die Wegebegleitgräben wieder hergestellt werden. Das auf den angrenzenden Flächen anfallende Niederschlagswasser kann zugeleitet werden. Die Gräben können für Überfahrten zu den Modulflächen überbaut werden (Brücken, Stege, etc.). Die Gräben sind von Gehölzen freizuhalten.

2.8.3 Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Gehölzgruppen
Maßnahmen:
Die nördlichen Flächen außerhalb der Photovoltaikfreiflächenanlage sind nach Baubeginn unter Berücksichtigung der gesetzlich zulässigen Rodungszeiträume auf ca. 2/3 der Fläche zu roden. Die zu erhaltenden Gehölzbereiche werden zuvor gesondert gekennzeichnet. Die offenen Flächen sind weiterhin dauerhaft analog zu den Grünlandflächen innerhalb des Solarparks extensiv zu nutzen. Mahd soll 1-2-schürig erfolgen, Beweidung ist so zu gestalten, dass die Fläche einheitlich genutzt wird und keine überweideten Bereiche entstehen. Zufütterungen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Düngung ist unzulässig.

2.8.4 Entwicklungsziel: Abzudichtende Becken:
Maßnahmen:
Zur Aufwertung und Sicherung der Lebensraumbedingungen innerhalb der nördlichen Ausgleichsflächen sind die beiden derzeit trockenen Becken abzudichten und zu befüllen. Bei Trockenfallen weiterer Becken sind diese ebenfalls abzudichten.

2.8.5 Artbezogene Aufwertungsmaßnahmen 1 (Reptilien)
Maßnahmen:
Die innerhalb der Flächen vorhandenen Wurzelstubben und Totholzanteile werden vorlaufend vor Baubeginn unter baubiologischer Begleitung in die nördlichen Ausgleichsbereiche verbracht und dort abgelagert. Diese Bereiche dienen als Ersatzlebensraum für Reptilien wie auch für Amphibien und sind zu erhalten.

2.8.6 Artbezogene Aufwertungsmaßnahme 2 (Amphibien)
Maßnahmen:
a.) Aufwertung der Rampen der wassergefüllten Becken durch Auflage von bspw. körnigem Substrat, Textilfliese, Schilfroh- oder Strohmatten, etc. zur Reduzierung der Erhitzung und damit der Mortalitätsraten der das Gewässer verlassenden Jung-Amphibien.

b.) In den gekennzeichneten Bereichen sind zwischen den Wurzelstubben sowie zwischen den nördlich folgenden Becken offene Sand-/Kiesflächen anzulegen. Die Sandflächen müssen eine Schichtdicke von mind. 10 cm aufweisen. Dies dient einer Aufwertung der Habitatbedingungen für Amphibien und Reptilien, insbesondere aber für die Kreuzkröte.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB:

2.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt für das Plangebiet:
Gemäß Zeichenerklärung 1.2.5.2 gelten für die Flächen zum Erhalt im Bereich des Sondergebietes folgende Maßnahmen: Die Eingrünung kann alle 3 Jahre Auf-den-Stock-gesetzt werden.

2.10 Pflanzlisten:

Artenliste 1 (Bäume 2. Ordnung)

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher)

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Viburnum opulus	- Gew. Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata	- Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rosa canina agg.	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schw. Holunder

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

2.11 Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB gilt für das Plangebiet:
Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur auf den Zeitraum des tatsächlichen Anlagenbetriebs beschränkt (25 Jahre, ab dem Tag des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz). Danach erfolgt ein Rückbau der Photovoltaikanlage (einschl. Nebenanlagen, Einfriedungen und Fundamente). Als Folgenutzung wird die Teilaufforstung der Fläche i.V.m. naturschutzrechtlichen Maßnahmen (Artenschutz) festgesetzt.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HBO - integrierte Orts- und Gestaltungssatzung)

Einfriedungen:

3.1 Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

3.1.1 Es sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe vom max. 2,50m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Überkletterschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern gemäß 2.10 (Artenliste) zulässig.

3.1.2 Zwischen der Geländeoberfläche und der Zaununterkante sind im Mittel 10cm Bodenfreiheit zu berücksichtigen. Mauern und Mauersockel sind unzulässig, Ausnahmen Einzel-, Punkt- und Köcherfundamente.

Grundstücksfreiflächen:

3.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Mindestens 90% der Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche anzulegen.

4 Hinweise

4.1 Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

4.2 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG:
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4.3 Bergaufsicht
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen außerhalb des Planungsbereiches.

4.4 Altlasten
Auf dem Areal befand sich eine ehemalige Depotanlage. Sofern im Zuge der geplanten Baumaßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, sind diese umgehend bei der Wasserbehörde anzuzeigen.
Bezüglich des Altstandortes ist das Regierungspräsidium Gießen als zuständige Behörde einzuschalten.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 09.02.2011

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 07.04.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am 07.04.2011
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.04.2011
bis einschließlich 21.04.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.04.2011
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.04.2011
bis einschließlich 31.05.2011

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 21.06.2011

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Waldsolmser Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Waldsolms, den 22.06.2011

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 28.07.2011

Waldsolms, den 28.07.2011

Bürgermeister

-275-

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Gemeinde Waldsolms, Ortsteil Brandoberndorf
Bebauungsplan "Solarpark Waldsolms" (ehemaliges Depot)

Satzung

Stand:	17.03.11 / 22.03.11 28.03.11 / 26.04.2011 01.06.2011
Bearbeitet:	Wolf
CAD:	Beil, Schn
Maßstab:	1 : 1.500

(DABELLA) (SP) Z:\DATA\Waldsolms-20101119\SUB000001\S_SO_WESPERFELDEN.LEG