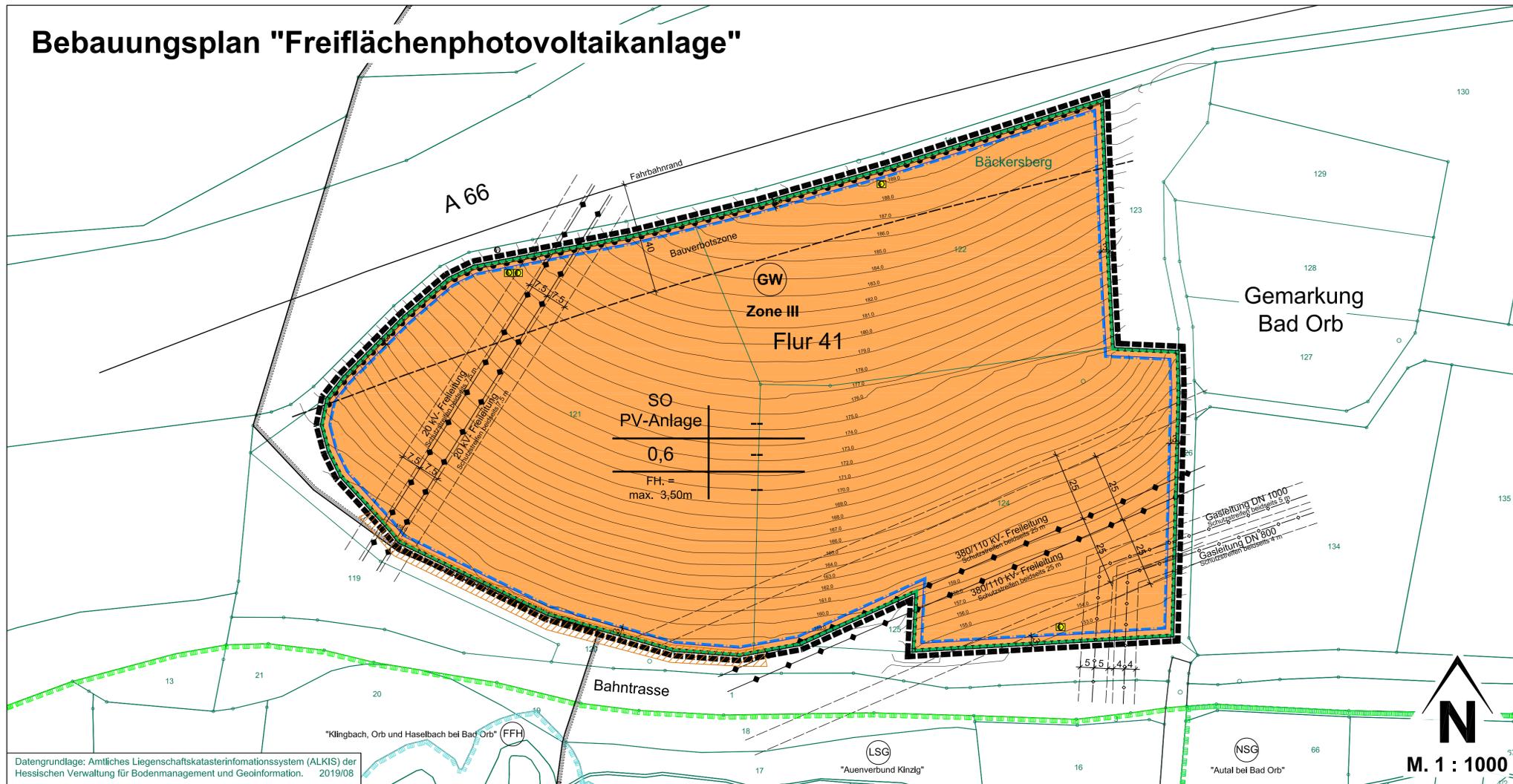


# Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage"



RECHTSGRUNDLAGEN	
1.	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung.
2.	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.
3.	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
4.	Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung.
5.	Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.
6.	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 in der zuletzt gültigen Fassung).
VERFAHRENSVERMERKE	
1.	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b> Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb hat am 18.12.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Freiflächenphotovoltaikanlage" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14.02.2020.
2.	<b>FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG</b> Am 18.12.2019 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 14.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 24.02.2020 bis einschließlich 27.03.2020. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 20.02.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 27.03.2020 aufgefordert worden.
3.	<b>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)</b> Am 17.06.2020 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 27.06.2020 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 06.07.2020 bis einschließlich 07.08.2020. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 02.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 07.08.2020 aufgefordert worden.
4.	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b> Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb hat am ..... den Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage" in der Fassung vom 14.08.2020 gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb hat am ..... die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplans "Freiflächenphotovoltaikanlage" in der Fassung vom 14.08.2020 gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
5.	<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK</b> Die durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb in Ihrer Sitzung am ..... beschlossene Satzung des Bebauungsplans "Freiflächenphotovoltaikanlage" in der Fassung vom 14.08.2020 wurde durch den Bürgermeister am ..... handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.
..... (Roland Weiß) Bürgermeister	
Der Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage" wurde ortsüblich am ..... bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
..... (Roland Weiß) Bürgermeister	
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Bad Orb durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
..... Thomas Egel	
Langenselbold, den 14.08.2020	

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	--
Grundflächenzahl	--
Firsthöhe	--
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
Sondergebiet (SO)  
"Freiflächenphotovoltaikanlage" (PV - Anlage) § 11 Abs. 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO  
maximale Firsthöhe = 3,50 m als Höchstmaß über natürlichem Gelände
- Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**  
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
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes § 9 (6) BauGB**  
Schutzgebiete und Schutzobjekte:  
Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Kinzig"  
Schutzgebiete und Schutzobjekte:  
Naturschutzgebiet "Autal bei Bad Orb"  
Schutzgebiete und Schutzobjekte:  
FFH-Gebiet "Klingbach, Orb und Haselbach bei Bad Orb"

- 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
- Sonstige Planzeichen**  
vorhandene Grundstücksgrenzen  
Maßlinie / Maßzahl  
Flurstücksnummer  
Höhenlinien
- Nachrichtliche Übernahmen**  
Bauverbotszone, 40 m Abstand vom Fahrbahnrand der A66  
Baubutzzone - Zauneidexsen
- 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 besondere Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 (1) 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
  - 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 als artenreiches Grünland anzulegen. Die Grünflächen sind als extensive Schafweide oder als extensive Mahweise zu unterhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder das Ausbringen von Kunstdünger ist nicht zulässig.
  - Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
**Allgemeine Bauarbeiten**  
Die Baufeldfreimachung erfolgt außerhalb der Brutzeit (zwischen dem 1.10. und dem 1.3.). Bei der Rodung von Gehölzen sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Gehölzrodungen sind vom 01.10. bis zum 29.2. zulässig.  
Die Böschung südlich des Geltungsbereiches wird in der gekennzeichneten Fläche (Baubutzzone) von Eingriffen ausgeschlossen. Auch Lagerplätze oder Baustelleneinrichtung sind nicht zulässig.
  - Flächen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**  
Die Flächen unter den Solar-Modulen werden als artenreiches Grünland angelegt.

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO**
  - Einfriedungen**  
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Einfriedungen sind so auszuführen, dass sie das Wandern von Kleinsäugern und Reptilien nicht behindern.
  - Werbeanlagen**  
Innerhalb der Bauverbotszone sind Werbeanlagen ausgeschlossen. Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbblenden sind unzulässig. Beleuchtungskörper dürfen nur ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen. Aufschüttungen 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**
  - Altlasten**  
Werden 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**  
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtstroboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollen ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum ausstrahlen und nach unten gerichtetes Licht abstrahlen. Bewegungsmelder oder Zeitschaltungen sollen eingebaut werden.
  - 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**  
Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung wieder zu verwerten (DIN 18915 und DIN 19731). Erdbewegungen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Um Bodenverdichtungen zu minimieren, soll das Befahren der Fläche mit schweren Baufahrzeugen nur bei trockenen Bodenverhältnissen stattfinden. 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 Autal“. Auf die Einhaltung der geltenden 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 zu beachten. Die Anlagen und Vorschriften der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH sind zu beachten.
  - Gasleitung**  
Die Anlagen und Vorschriften der GASCADE Gastransport GmbH sind zu beachten.
  - Straßenverkehr**  
Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den umliegenden klassifizierten Straßen (A 66 und L 3199) darf nicht beeinträchtigt werden. Blendwirkungen durch die PV-Anlage müssen ausgeschlossen werden. Im Fall der Inanspruchnahme der gesetzlich festgeschriebenen Bauverbotszone gemäß § 9 (1) und (2) FStRG i.V.m. § 9 (6) FStRG ist HessenMobil an dem Bauantragsverfahren zu beteiligen.

## Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage" der Stadt Bad Orb

**THOMASEGEL** Planungsgruppe  
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung  
Carl-Friedrich-Benz-Str 10  
63055 Langenselbold  
Tel.: 061 84 / 93 43 77  
Fax: 061 84 / 93 43 78  
Mobil: 0 172 / 67 55 802  
planungsgruppe-egel@t-online.de www.planungsgruppe-egel.de

**TE** . Ausfertigung  
M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Bonewitz
18058 - 00	Satzung	Bearbeitet	Bonewitz
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	14.08.2020

