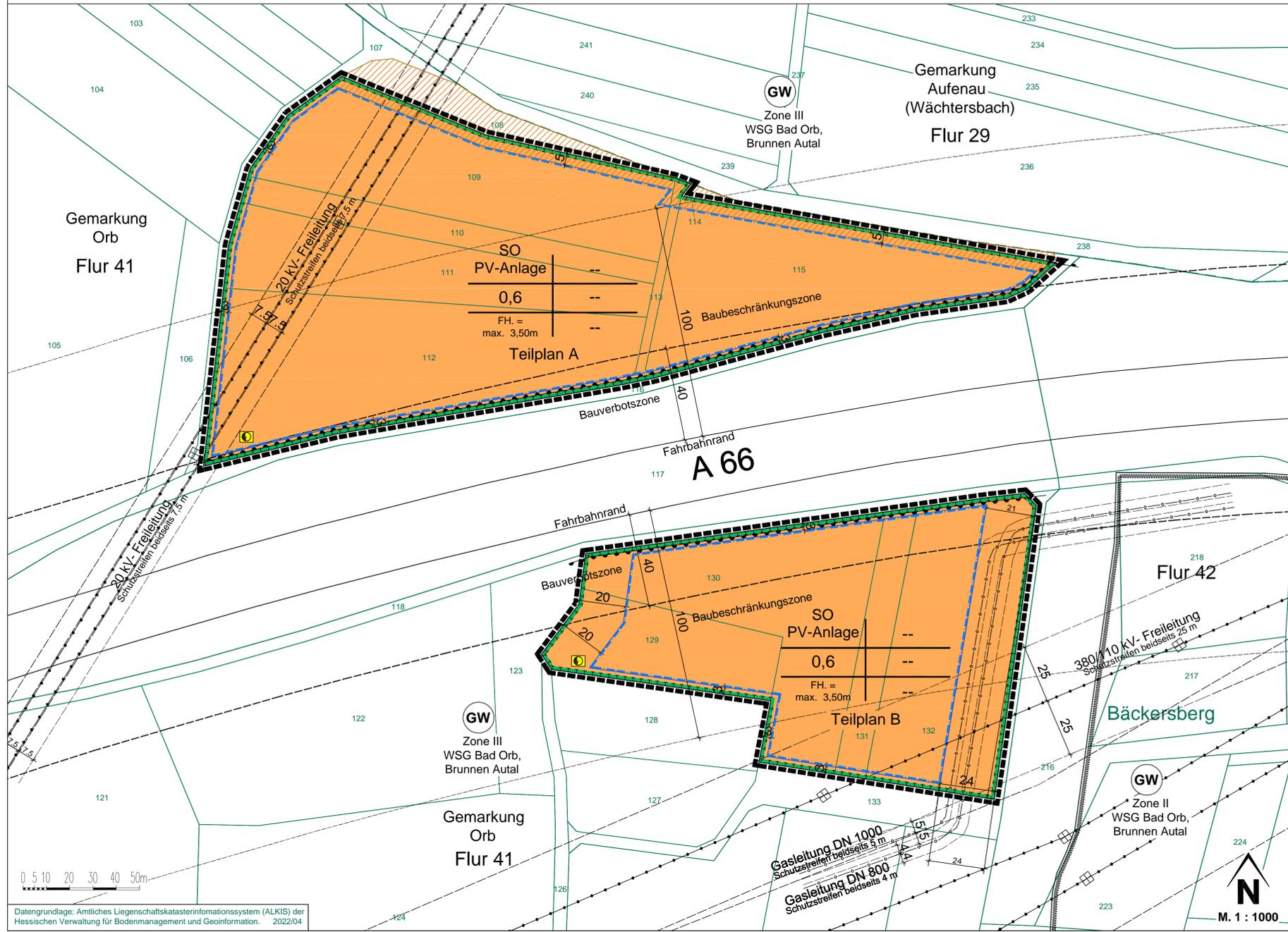


Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage II" (Teilplan A und Teilplan B)



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. 2022/04

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

- Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	---
Grundflächenzahl	---
Firsthöhe	---
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 Sonstiges Sondergebiet (SO)
 "Freiflächenphotovoltaikanlage" (PV - Anlage) § 11 (2) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

0,6	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
FH = max. 3,50 m	maximale Firsthöhe = 3,50 m als Höchstmaß über natürlichem Gelände
- Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
 - Überbaubare Grundstücksflächen
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität (Standorthinweis Trafostation / Übergabestation)

6. Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- oberirdisch, 20 kV - Freileitung, Freihaltestreifen beiseitig 7,5 m
- oberirdisch, 380/110 kV - Freileitung, Freihaltestreifen beiseitig 25 m
- unterirdisch, Gasleitung DN 800 mit Schutzstreifen, beidseitig 4 m
- unterirdisch, Gasleitung DN 1000 mit Schutzstreifen, beidseitig 5 m

7. 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

8. Flächen für die Wasserversorgung § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Wasserschutzgebiet Zone III

9. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bautabuzone

10. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Maßlinie / Maßzahl

11. Nachrichtliche Übernahmen

- Bauverbotszone, 40 m Abstand vom Fahrbahnrand der A66
- Anbaubeschränkungzone, 100 m Abstand vom Fahrbahnrand der A66

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

1.1 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) durch die Freiflächen-PV-Anlage. Nach Nutzungsende sind alle Anlagenteile (ober- und unterirdisch) innerhalb von 12 Monaten zurückzubauen. Nach Nutzungsende der Solaranlage wird als Folgenutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

1.2 Nutzungsdauer § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Die Nutzung als Sondergebiet (SO) ist beschränkt auf den Einspeisezeitraum/Produktionszeitraum von Strom durch die Freiflächen-PV-Anlage. Nach Nutzungsende sind alle Anlagenteile (ober- und unterirdisch) innerhalb von 12 Monaten zurückzubauen. Nach Nutzungsende der Solaranlage wird als Folgenutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die zum Betrieb und zur Nutzung der PV-Anlage notwendigen Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.6 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 Mahewiese zu unterhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder das Ausbringen von Kunstdünger ist nicht zulässig. Die vorhandenen Gehölze im Geltungsbereich entlang der nördlichen Grenze des Teilplans A sind zu erhalten.

1.7 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Allgemeine Bauarbeiten
 Die Baufeldreimung und der Beginn der Bauarbeiten erfolgt außerhalb der Brut- und Setzzeit (zwischen dem 1.10. und dem 1.3.).
 Gehölzrodungen sind nicht zulässig.
 Angrenzende Gehölzbestände sind während der Bauzeit entsprechend dem Stand der Technik zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen.

- Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Teilplans A ist die Baustelle während der Bauarbeiten mit einem Reptilenschutzzaun zu den Gehölzen hin abzugrenzen. Die gekennzeichnete Fläche (Bautabuzone) ist von Eingriffen auszuschließen. Auch Lagerplätze oder Baustelleneinrichtung sind nicht zulässig.
- Flächen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**
 Die Flächen unter den Solar-Modulen werden als artenreiches Grünland angelegt. Hierzu wird die Fläche mit einer standortangepassten artenreichen Wiesensaatumischung aus gebietseigenem Saatgut eingesät, z.B. Mischung „24 Mischung Solarpark“ aus der Herkunftsregion 21 Hessisches Bergland des Herstellers Rieger-Hofmann.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO

- Einfriedungen**
 Einfriedungen sind als durchbrochene Zaunkonstruktion bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Einfriedungen sind so auszuführen, dass sie das Wandern von Kleinsäugern und Reptilien nicht behindern (mit einem ausreichenden Bodenabstand von mind. 0,15 m).
- Werbeanlagen**
 Innerhalb der Bauverbotszone sind Werbeanlagen ausgeschlossen. Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farbtönen sind unzulässig. Beleuchtungskörper sind nicht zulässig. 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 reflektionsmindernden Materialien herzustellen oder Beschichtungen auszustatten.
- Gründung**
 Die Solarische sind mit fundamentfreier Gründung aufzustellen.

3. 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**
 Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht vorgesehen.
- 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**
 Bei Baumaßnahmen anfallender kulturfähiger Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Geländemodellierung wieder zu verwenden. Erdbewegungen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Um Bodenverdichtungen zu minimieren, haben Erdarbeiten unter Berücksichtigung der Witterungsverhältnisse zu erfolgen. 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 Aural“. Auf die Einhaltung der geltenden Ge- und 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 in der Bauausführung zu beachten. Die Anlagen und Vorschriften der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH sind in der Bauausführung zu beachten.
- Gasleitung**
 Die Anlagen und Vorschriften der GASCADE Gastransport GmbH sind in der Bauausführung zu beachten.
- Straßenverkehr**
 Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den umliegenden klassifizierten Straßen (A 66 und L 3199) darf nicht beeinträchtigt und Blendwirkungen durch die PV-Anlage ausgeschlossen werden. Hierzu ist ggf. der Nachweis durch einen Sachverständigen zu erbringen.
- Bauverbotszone der A 66**
 Im Fall der Inanspruchnahme der gesetzlich festgeschriebenen Bauverbotszone gemäß § 9 (1) und (2) FStiG i.V.m. § 6 (6) FStiG ist das Fernstraßen-Bundesamt zu beteiligen. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Bauverbotszone Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs unzulässig sind.
- Immissionsschutz**
 Die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage hat entsprechend dem Stand der Technik so zu erfolgen, dass es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme kommt. Hierbei sind die AVV-Baulärm und die 32. BImSchV „Maschinenlärmschutzverordnung“ zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN	
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt gültigen Fassung.	
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.	
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.	
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 25.05.2018 (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. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb hat am 20.07.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Freiflächenphotovoltaikanlage II" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.11.2022.	
2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHEKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG Am 20.07.2022 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 26.11.2022 ersichtlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 05.12.2022 bis einschließlich 06.01.2023. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 01.12.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 06.01.2023 aufgefunden worden.	
3. ÖFFENTLICHEKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG) Am 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 ersichtlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefunden worden.	
4. SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb hat am den Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage II" in der Fassung vom 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 II" in der Fassung vom gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.	
5. AUSFERTIGUNGSVERMERK Die durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb in ihrer Sitzung am beschlossene Satzung des Bebauungsplans "Freiflächenphotovoltaikanlage II" in der Fassung vom wurde durch den Bürgermeister am handschriftlich unterzeichnet und ausfertigt.	
Bad Orb, den	(Tobias Weisbecker) Bürgermeister
Der Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage II" wurde ortsüblich am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
Bad Orb, den	(Tobias Weisbecker) Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Bad Orb durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Langenselbold, den	Thomas Egel

Ausfertigung

Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage II" der Stadt Bad Orb

Der Bebauungsplan besteht aus dem Teilplan A und Teilplan B

THOMASEGEL
Planungsgruppe

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

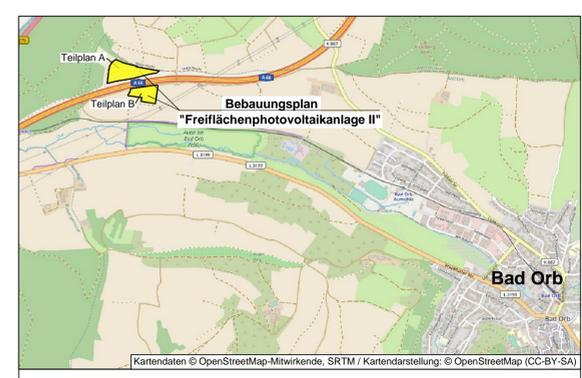
Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold

Tel.: 061 84/93 43 77
Fax: 061 84/93 43 78
Mobil: 0172/67 55 802

planungsguppe-egel@t-online.de · www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Bonewitz
20046 - 00	Auslegung	Bonewitz	Bonewitz
		Geprüft	Egel
		Fertiggestellt	30.01.2023



Übersichtskarte

Katendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRM / Kartendarstellung: © OpenStreetMap (CC-BY-SA)