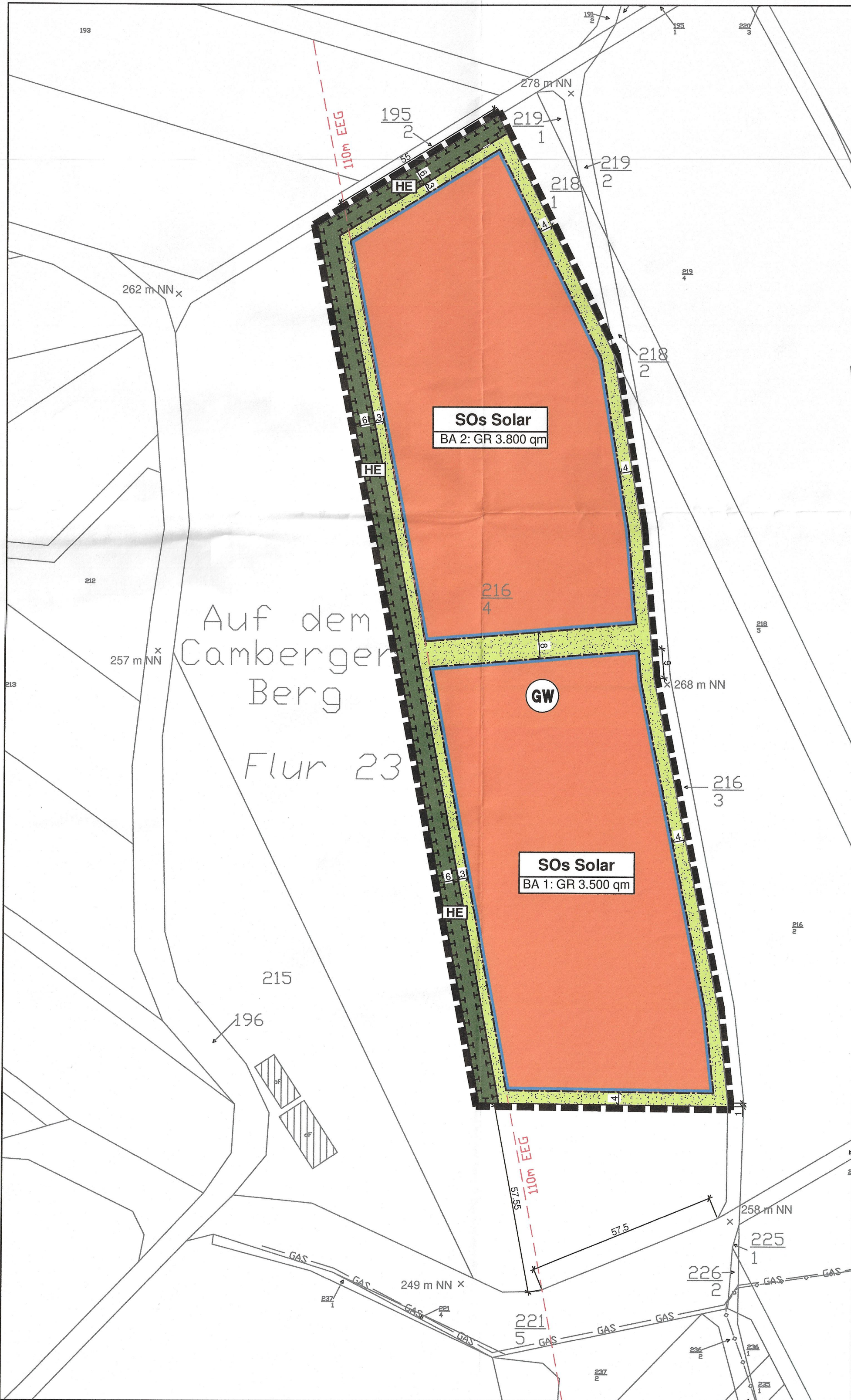


GEMEINDE HÜNSTETTEN, OT WALLRABENSTEIN

Bebauungsplan SOLARPARK WALLRABENSTEIN



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

SOs SOLAR SONSTIGES SONDERGEBIET § 11 BauNVO hier: SOLARPARK

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GR 3.800 m² MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

ÜBERBAUBARE / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

ÜBERBAUBARE FLÄCHE IM SONDERGEBIET
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

GW SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG hier: SCHUTZZONE II

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT § 9 (1) Nr. 18 BauGB

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT ALS BESTANDTEIL DES SONSTIGEN SONDERGEBIETES

ZWECKBESTIMMUNG:

HE HECKEINEINGRÜNUNG

SONSTIGE PLANZEICHEN

— GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)
+ VERMASSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)
FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)
UNGEFÄHRE HÖHENLAGE BESTAND IN METER ÜBER NN (§ 9 (3) BauNVO) (HÖHENANGABE NUR BEISPIELHAFT)
FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)
HAUPT-ERDGASLEITUNG, UNTERIRDISCH
20-KV LEITUNG, UNTERIRDISCH
110 m EEG-ABSTAND VON SCHOTTERBETT BAHNTRASSE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 – 7 und 9) BauNVO

SONSTIGES SONDERGEBIET (SO) § 11 Abs. 2 BauNVO

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solar“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule (Freiflächen-Photovoltaikanlage) in aufgeständerter Form ohne Stiel- oder Betonfundamente. Eine Ausrichtung der Module in östliche Richtung ist nicht zulässig.
- Betriebsdienliche, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, wie Trafostation, Wechselrichter und Anschlusskabinen. Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Zulässige Grundfläche § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 1 + § 19 BauNVO

- Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen in der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 100 m² überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

2.2. Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 + § 18 (1) BauNVO

- Im Sonstigen Sondergebiet Solar darf die Oberkante baulicher Anlagen – mit Ausnahme von Zäunen – maximal 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
- Die Mindesthöhe der Unterseite der Modulstütze muss mindestens 80 cm über der Geländeoberfläche liegen.
- Die Traufhöhe von Betriebsgebäuden darf maximal 3,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemessen im Mittelpunkt des Gebäudes liegen. Als Traufhöhe gilt die Höhe zwischen den Längswänden des Gebäudes und dem Schnittpunkt der Außenwand des Gebäudes mit der Oberkante Dachhaut.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 16, 19 + § 23 BauNVO

- Ein Überschreiten der Baugrenze ist nicht zulässig, auch nicht durch unregelmäßige Bauteile oder auskragende Teile der Modulbauwerke.

- Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 (6) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind:

- Erforderliche Stellplätze sofern sie nicht auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegen.

- Zufahrten bis zu einer Länge von insgesamt 12,00 m.

- Einfriedigungen/Zäune, sofern sie nicht auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegen.

- Modulbauweisen sind bis zu einer horizontal projizierten Tiefe von maximal 6,00 m zulässig.

- Der Mindestabstand zwischen den Modulbauweisen beträgt 3,00 m mit dem Geländeverlauf gemessen an den horizontal projizierten Außenkanten der Module.

4. FÜHRUNG VON VERSORGSANLAGEN + LEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, die dem Nutzungszweck des Sonstigen Sondergebietes dienen, sind entweder an den Modulstützen oder unterirdisch zu verlegen. Ausgenommen sind Leitungen zwischen den Modulstützen und den Wechselrichtern, deren Verlegung oberirdisch zulässig ist.

5. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN § 9 (1) Nr. 17 BauGB i.V.m. § 1 (1) Nr. 2 HBO

- Eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche ist unzulässig.

6. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 + 22 BauGB

- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist nur autochtones Saatgut der Herkunftsregion 7 „Rheinisches Bergland“ + Produktionsraum 4 „Westdeutsches Berg- und Hügelland“ zulässig. Auch sind nur gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheinbogen“ zulässig.

- Die Flächenerschließung ist nur außerhalb der Brutzeit, also von September bis März, zulässig. Innerhalb der Brutzeit ist alternativ eine eigene Baufriedhofe durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.

- Das gesamte Sonstige Sondergebiet ist als Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind:

- zulässige Befestigungen

- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung Heckeineingrünung, ist zusätzlich eine mindestens dreizehnte Gehölzpflanzung als Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von 1,00 m anzulegen. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Arten mit folgenden Mindestqualitäten:

- Laubbäume: Hainbuche, 2 x verpflanzt, Höhe 250 - 300 cm

- Obstbäume: Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, SHU 7 cm

- Straucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 60 - 100 cm

- Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

- Die Pflege des Grünlandes ist wie folgt durchzuführen:

- Eine erste Mahd ab Ende Juni und eine zweite Mahd ab Ende September. Die Mahd ist abzuräumen. Unter den Modulstützen ist auch das Mähen zulässig.

- Alternativ ist eine Beweidung durch Schafe wie folgt zulässig. Die Beweidung ist mit max. 3 Schafen im Jahresdurchschnitt durchzuführen. Eine Beweidung erfolgt ab Mai und in Abständen von mindestens 6 Wochen. Es darf maximal 5 x pro Jahr aufgetrieben werden. Abweichungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.

- Als Ausnahme ist eine zusätzliche Mahd zum Zweck der Durchführung von Wartungsarbeiten bei Bedarf zulässig.

- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngern ist im gesamten Geltungsbereich ebenso unzulässig wie der Einsatz von Chemikalien zur Pflege der Module und Modulstütze.

- Befestigungen sind nur teilweise in wasserundurchlässiger Bauweise zulässig.

- Erforderliche Fundamente für Einfriedigungen/Zäune, Wechselrichter, Schränke und Trafostation sind nur als Punktfundamente zulässig.

- Das anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle freiflächig über die bewachsene Bodenschicht zu versickern.

8. EINFRIEDIGUNGEN UND PFLANZUNGEN ENTLANG LANDWIRTSCHAFTLICHER GRUNDSTÜCKE

- Einfriedigungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 16 HessNRG besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Mit Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn sich nachweislich keine entsprechenden Arten auf der Fläche befinden.

9. ARTENSCHUTZ GEMÄß § 44 BNATSG

- Vor Beginn von Baumaßnahmen ist das Baufeld auf das Vorkommen von gemäß § 44 BNATSG besonders oder streng geschützten Arten zu untersuchen. Mit Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn sich nachweislich keine entsprechenden Arten auf der Fläche befinden.

- Die fachliche Untersuchung ist einer qualifizierten Umweltbauleitung zu übertragen. Eine verantwortliche Person ist spätestens zwei Wochen vor der geplanten Untersuchung zu benennen und der Rhein-Taunus-Kreis, Untere Naturschutzbehörde, schriftlich mitzuteilen.

10. TECHNISCHE UND BAULICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE SCHAFFBEWELDUNG

- Die Mindesthöhe der Unterseite der Modulstütze von 80 cm muss auch in unebene Gelände überall gewährleistet sein.

- Die Panels sollen fest fixiert und wenn möglich eingerahmt oder mindestens an der Unterseite mit einer Schiene verankert sein, um Brüche zu vermeiden. Dies gilt insbesondere bei Dünnschichtmodulen.

- Flächen der Trägestructuren sollen so verbaut sein, dass weder Schafe, Hunde noch Menschen darin Schäden nehmen können.

- Alle Kabel in der Anlage müssen entweder für die Tiere unerschließbar sein oder entsprechend geschützt werden (z.B. Leerrohre, Verlegung im Ständerprofil). Es dürfen keine Kabelschlaufen nach unten hängen. Bereiche mit hängenden Kabeln sind auszuschließen.

- Bei einer Außeneinzelung aus Maschendraht sollte innen eine stromführende Litze mit einem Abstand von 20 cm zum Boden und 20 cm zum Zaun gezogen werden, unabhängig von der Bodenfreiheit des Zaunes. Die Litze muss regelmäßig freigeschnitten werden. So wird verhindert, dass Schafe (insbesondere Lämmer und kleine Rassen) mit dem Kopf den Zaun anheben und unterbrechen können.

- Bei Alarmanlagen, die am Zaun angebracht sind und auf Berührung reagieren, muss die stromführende Litze vorzuschieben und die Berührungsmöglichkeit kontrolliert werden.

- Wechselrichter müssen eingezäunt oder anderweitig gegen Vermiss geschützt werden.

- Weitere Informationen können der Broschüre „Beweidung von Photovoltaikanlagen mit Schafen – Anforderungen an die Bauweise der Anlage und die Haltung der Schafe, die Vertragsgestaltung sowie die Vergütung“ der Bayerischen Landwirtschaft für Landwirtschaft, Freising-Weihenstephan, 2017, Internet: www.lf.lf.bayern.de entnommen werden.

11. BRANDSCHUTZ

- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

- Behinderungen im Bereich von Zufahrts- und Zugangswegen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall von anderen oder geschaffen werden.

12. ARTENEMPFEHLUNGEN KLEIN-/SCHNALLKRONIGE BÄUME

- Crataegus monogyna - Eingriff: Weiden

- Sorbus aucuparia - Eberesche

STRÄUCHER

- Comus mas - Kornelkirsche

- Comus sanguinea - Roter Hartriegel

- Corylus avellana - Haselnuss

- Crataegus monogyna - Eingriff: Weiden

- Eunomus europaeus - Europäisches Pfaffenröhchen

- Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

- Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche

- Rosa canina - Heckenrose

- Rosa rugosa - Weinrose

- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

- Viburnum lantana - Vollerger Schneeball

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund folgender gesetzlicher Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834).

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 705).

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) vom 17.03.1986 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

- Gesetz über die Umweltrisikoabschätzung (UVRG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 705).

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2016 (BGBl. I S. 432).

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung – PlanV) vom 18.12.1980 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

- Verordnung über die Grundstücke für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).

- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198).

- Hessisches Aufstellungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 507).

- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 485), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 365).

- Hessisches Waldgesetz (HWaldG) i.d.F. vom 27.05.2013 (GVBl. Nr. 16 S. 458), geändert durch Gesetz vom 19.05.2019 (GVBl. I S. 160).

- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2019 (GVBl. I S. 291).

- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211).

- Hessisches Straßengesetz (HSchG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNachbG) vom 24.09.1962, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat am 27.09.2018 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.02.2019.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.02.2019 in der Zeit vom 25.02.2019 bis einschließlich 25.03.2019 in Form einer Auslegung.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 21.02.2019 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 25.03.2019 abzugeben.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.02.2019 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 15.01.2020 abzugeben.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat am 31.10.2019 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 28.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 05.12.2019 bis einschließlich 15.01.2020 zu jedermanns Einsehen.

6. PRÜFUNG DER ANFORDERUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4 (2) L.V.m. § 3 (2) BauGB

Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten in ihrer Sitzung am 28.10.2020 alle im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft.

7. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hünstetten hat in ihrer Sitzung am 29.10.2020 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 51 HGO als Satzung beschlossen.

WALLBACH, den 28.04.2021

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

Gemeinde HÜNSTETTEN

KRAUS Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

