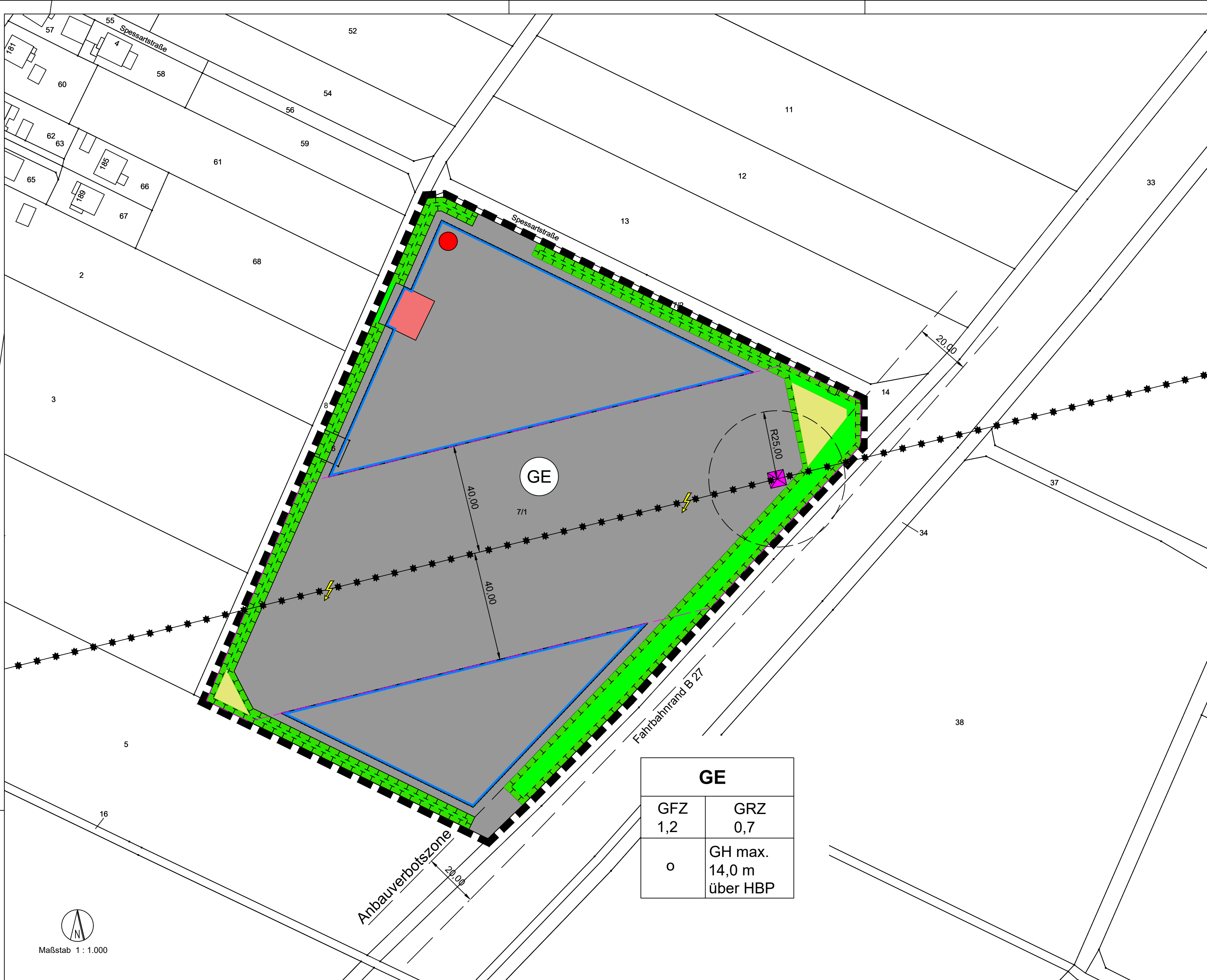
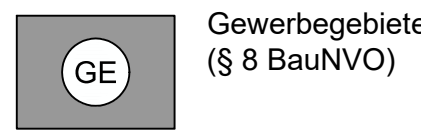


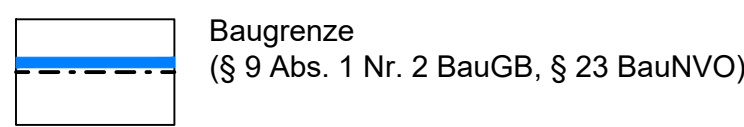


I. PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



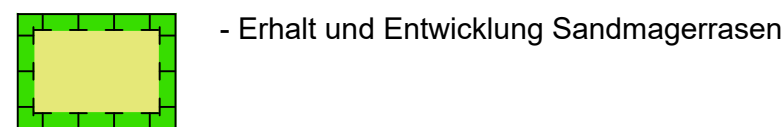
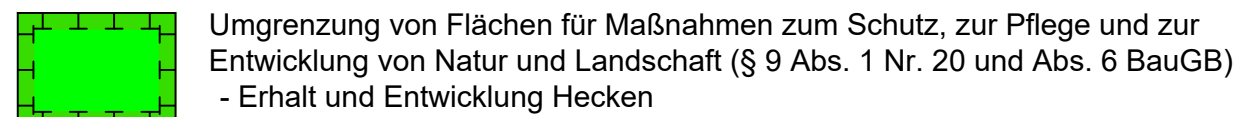
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



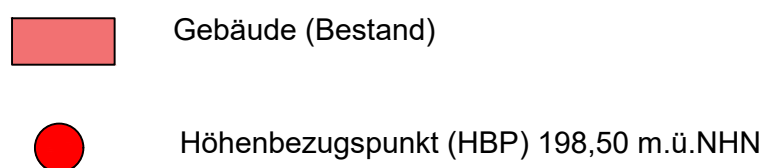
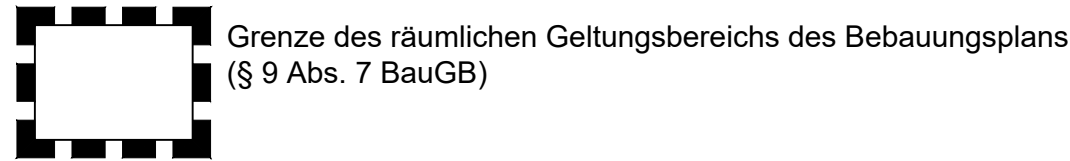
3. Nutzungsschablone

1	1 = Art der baulichen Nutzung (GE = Gewerbegebiet)
2	2 = Geschosslächenzahl (1,2)
3	3 = Grundflächenzahl (0,7)
4	4 = Zulässige Bauweise (o = offene Bauweise)
5	5 = maximale Gebäudehöhe (GH) in Metern (m) über dem angegebenen Höhenbezugspunkt (HBP)

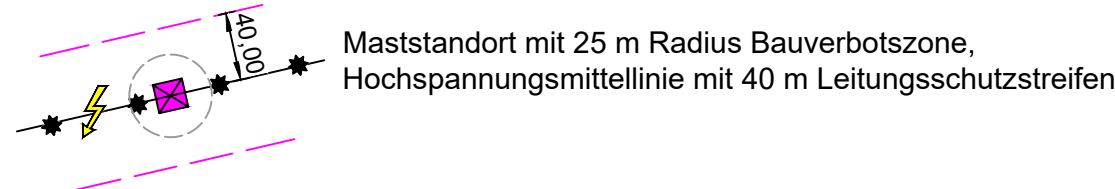
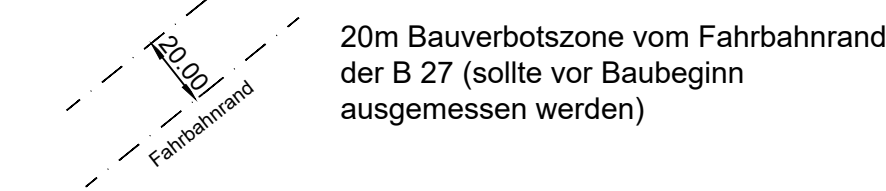
4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



5. Sonstige Planzeichen



6. Planhinweise / nachrichtliche Übernahmen



Bescheinigung Katasteramt

Gemeinde: Bebra
Gemarkung: Breitenbach
Flur: 8
Flurstücke: 6 und 7/1

Maßstab: 1:1.000

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Homburg, den

Amt für Bodenmanagement Homburg (Efze)
Im Auftrag

Unterschrift

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Es wird ein "Gewerbegebiet" (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.
Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Nicht zulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.2 § 18 und § 19 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ): 0,7
1.2.2 Geschosslächenzahl (GFZ): 1,2
1.2.3 Höhe baulicher Anlagen: Die maximale Höhe / Oberkante baulicher Anlagen und Gebäude beträgt max. 14 m über dem angegebenen Bezugspunkt. Zulässige Modul-Tische für Solaranlagen dürfen im Schutzstreifen eine maximale Höhe von 4,00 Metern nicht überschreiten.
Der eingezeichnete Höhenbezugspunkt liegt bei 198,50 m ü.NHN.

1.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

1.3.1 Die Errichtung von Stellplätzen sowie Photovoltaik-Freiflächenanlagen und sonstigen Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze ist zulässig, bedarf aber der Zustimmung des Netzbetreibers.
1.3.2 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die Länge der Solarmodulreihen ist nicht begrenzt.

1.4. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die im Plan gekennzeichneten 110-kV und 380-kV -Hochspannungsfreileitungen werden nachrichtlich übernommen. Beidseits der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von jeweils 40 Metern von jeglicher Hochbautenbebauung freizuhalten. Wohngebäude oder Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sind innerhalb dieses Schutzstreifens unzulässig (Überspannungsverbot gem. 26. BImSchV). Innerhalb der Freiflächen des Schutzstreifens sind unter Beachtung der DIN EN 50341 und DIN-VDE 0105-100 ausschließlich Grünflächen, oberirdische Stellplätze ohne Überdachung, Verkehrsflächen, Lagerplätze für Baustoffe oder Maschinen (unter Beachtung von maximalen Stapelhöhen und Kran-Sicherheitsabständen) sowie Photovoltaik-Freiflächenanlagen zulässig.
Hierzu sind die unten stehenden Hinweise unter Punkt 10.) zu beachten.
Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

1.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1. Notwendige Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
1.5.2. Bei der Bauausführung ist zwingend die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes und eine Bodenkundliche Baubegleitung erforderlich.
1.5.3. Nach Fertigstellung der Maßnahme sind alle Flächen ohne Bewuchs mit einer Regioaatgutmischung für Solarpark einzugrünen. Die Flächen sind nach Ausbildung einer erosionsstabilen Grasnarbe extensiv zu beweidern.
1.5.4. Grünlandpflege unter den Modulen: Kein Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemittel, extensive Schafbeweidung (siehe Umweltbericht Kap. 3.1.4)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 Hessische Bauordnung (HBO)

2.1. Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 HBO)

Wird eine Einfriedung ausgeführt, so ist sie als Maschendrahtzaun oder als Stahlstabmattenzaun mit max. Höhe von 2,50 m auszuführen. Die vorgenannten Zaunanlagen sind auf gesamter Länge für Klein- und Mittelsäuger durchgängig zu gestalten, wobei ein Abstand zwischen OK Boden und der UK des Zaunes von im Mittel mind. 0,20 m einzuhalten ist.

III. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen/ sonstige Festsetzungen

1.) Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen **Altlastenverdacht** begründen können, ist nach § 4 HAItBodSchG unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.

2.) Bei der Bauausführung ist die von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz erstellte Arbeitshilfe **Bodenschutz** bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie, in der Fassung vom Feb. 2023, zu beachten.

Weiterhin sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU, 2024) herausgegebene Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Hauslebauer" zu beachten und anzuwenden.

3.) Erfolgt die Verwertung des **Oberbodens** durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu § 12 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.

Folgende Normen sind zu beachten und anzuwenden:
DIN 18915:2018-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten
DIN 19731:2023-10 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

Erdarbeiten zur Umsetzung des Solarparks haben unter bodenkundlicher Baubegleitung zu erfolgen.

4.) Die DIN 18920 (Stand 2026) zum "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten und einzuhalten.

5.) Bei Erdarbeiten können jederzeit **Bodendenkmäler** wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

6.) Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel sind die **EnergieNetz Mitte GmbH** Bauirchlinien zu beachten. Um Gefahrenstellen zu berücksichtigen, sollte vor Baubeginn ein Gespräch mit dem RegioTeam in Bebra (06622 / 9211-0) stattfinden. Vorgehensplanungen müssen so abgestimmt werden, dass keine Beeinträchtigung der geplanten, elektrischen Anlagen zu erwarten ist.

- 2,50 m in der Regel nicht erforderlich
- 1,00-2,50 m Einsatz Schutzmaßnahmen ist in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart zu prüfen
- 1,00 m Baumpflanzung ist unter Abwägung der Risiken möglich, grundsätzlich sind Schutzmaßnahmen zu treffen.

7.) Zufahrtswege und Stellflächen für die **Feuerwehr** sind nach DIN 14090 für 20-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Das DVGW-Arbeitsblatt W 313, Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen ist zu beachten.
Auf die Einhaltung der Vorschriften im Arbeitsblatt W 405 wird hingewiesen.

8.) Soweit im Bebauungsplan nicht geregelt, gelten die **Ortssatzungen**.

9.) Geplante Solaranlagen dürfen nur mit **Reinigungsmitteln** gereinigt werden, die biologisch abbaubar sind.

10.) **Hochspannungsleitung:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Hochspannungsleitung. Jedes Bau- oder Pflanzvorhaben innerhalb des Schutzstreifens bedarf der schriftlichen Zustimmung des zuständigen Netzbetreibers. Es wird auf die Einhaltung der Sicherheitsabstände nach DIN EN 50341 und DIN VDE 0105-100 verwiesen.
Im Schutzstreifen dürfen keine Bäume oder tiefwurzelnden Gehölze gepflanzt werden, die eine Wuchshöhe von mehr als 4,00 Metern erreichen können. Der Betreiber der Leitung ist berechtigt, den Aufwuchs im Rahmen der Trassenpflege zurückzuschneiden.

Maststandort: Der Bereich in einem Umkreis von 25 m um den Mast ist von jeglichen baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Der Mast muss jederzeit zugänglich bzw. anfahrbar bleiben.

11.) Bei Umsetzung eines Speichers ist das Merkblatt "Umgang mit Lithium-Ionen-Batterien (LiB) nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)" zu beachten.

IV. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.81 „PV-Freiflächenanlage Krumme Länder - Spessartstraße" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bebra am 04.07.2024 gefasst. Der Beschluss wurde am 13.05.2026 ortsüblich bekanntgegeben.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB) wurden durch ortsübliche Bekanntmachung am 13.05.2026 dargelegt. Die Anhörung der an der Planung Interessierten fand in der Zeit vom 18.05.2026 bis 19.06.2026 statt.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (1) BauGB

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, die Nachbargemeinden gemäß §2 (2) BauGB und die Vereine nach § 60 BNatSchG wurden mit Schreiben vom 18.05.2026 zur Stellungnahme bis zum 19.06.2026 aufgefordert.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Nach dem Entwurf - und Offenlegungsbeschluss vom durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bebra und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung im amtlichen Verkündungsorgan vom fand die Offenlegung in der Zeit vom bis statt.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (2) BauGB

Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, die Nachbargemeinden gemäß §2 (2) BauGB und die Vereine nach § 60 BNatSchG wurden mit Schreiben vom zur Stellungnahme bis zum aufgefordert.

6. Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB

Die Bebauungsplan Nr. 81 „PV-Freiflächenanlage Krumme Länder - Spessartstraße" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bebra am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Bebra, den

Stefan Knoche
Bürgermeister

Ilse Koch
Erster Stadtrat

7. Übereinstimmungsvermerk

Stefan Knoche
Bürgermeister

Ilse Koch
Erster Stadtrat

8. Inkrafttreten nach § 10 (3) BauGB

Die Bebauungsplan Nr. 81 „PV-Freiflächenanlage Krumme Länder - Spessartstraße" wurde am ortsüblich bekannt gegeben und ist damit am rechtswirksam geworden.

Bebra, den

Stefan Knoche
Bürgermeister

Ilse Koch
Erster Stadtrat

- Entwurf -

Magistrat der Stadt Bebra



Bebauungsplan Nr.81
„PV-Freiflächenanlage
Krumme Länder - Spessartstraße“
Ortsteil Breitenbach der Stadt Bebra