



I. PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet erneuerbare Energie
PV-Freiflächenanlage mit Schafbeweidung
(§ 11 BauNVO)

2. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Gebäude (Bestand)

Bescheinigung Katasteramt

Gemeinde: Bebra
Gemarkung: Breitenbach
Flur: 8
Flurstücke: 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 Bauutzungsverordnung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §11 BauNVO)
Es wird ein "Sondergebiet erneuerbare Energie" (SO) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.
Zulässig sind gem. § 11 BauNVO folgende Nutzungen: Aufgeständerte Photovoltaikanlagen mit Grünlandnutzung einschließlich aller Nebenanlagen, die dem Betrieb der Anlagen sowie der Speicherung des erzeugten Stroms dienen, insbesondere Energiespeicher in Form von Batteriecontainern sowie die zugehörigen technischen Einrichtungen wie Wechselrichter, Trafostationen, Übergabestationen und Lagercontainer, sowie Zuwegungen und Einfriedungen. (Nutzung: Aufgeständerte Photovoltaikanlagen mit Schafbeweidung)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs.2 §18 und §19 BauNVO)
2a. Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §19 BauNVO
Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Planungsgebiet festgesetzt.
Die festgesetzte GRZ gilt für die optimale Ausnutzung der Planungsfläche mit Solarmodulen. Diese werden mit Modulstischen ohne Fundamente aufgestellt, sodass die GRZ keine flächige Versiegelung des Bodens darstellt. Der Boden wird im Bereich der erlaubten GRZ lediglich überdeckt und auch dies nicht vollständig.

2b. Höhe der baulichen Anlagen gemäß §16 Abs.2 und §18 BauNVO
Die maximale Höhe / Oberkante der Solarmodule und Gebäude beträgt max. 3,5m über der natürlichen Geländeoberfläche. Die Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule muss 0,8 m über der natürlichen Geländeoberfläche betragen. Eine punktuelle Unterschreitung der Mindesthöhe von 0,8 m ist aus topografischen und technischen Gründen (insbesondere durch die Unterkonstruktion der Photovoltaikanlage) zulässig; sofern die Mindesthöhe im Mittel über die Gesamtanlage eingehalten wird. Bezugshöhe/punkt ist das natürliche Gelände, zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage, in senkrechter Projektion zur Geländeoberkante.
Abweichend hiervon sind untergeordnete bauliche Anlagen wie Kameramasten und Blitzschutzanlagen mit einer Höhe von bis zu 10m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig, sofern sie dem Betrieb und der Sicherheit der Anlage dienen.

1.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 BauNVO)
Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Länge der Modulreihen ist nicht begrenzt.

1.4. Ver- und Entsorgungsleitungen
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.
- 1.5.3. Die Herstellung der aufgeständerten PV-Freiflächenanlage einschließlich der hierfür erforderlichen Kabeltrassen erfolgt auf Grundlage eines Bodenschutzkonzeptes und mit bodenkundlicher Baubegleitung.
- 1.5.4. 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 beweidet.
- 1.5.5. Die Modulständer werden ohne Fundament mit geeignetem Rammgerät und bodenkundlicher Baubegleitung verankert.
- 1.5.6. Grünlandpflege unter den Modulen: Kein Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemittel, extensive Schafbeweidung (siehe Umweltbericht Kap. 3.1.4)
- 1.5.7. Die Anlage darf nur mit Reinigungsmitteln gereinigt wird, die biologisch abbaubar sind.

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 2,00 m auszuführen. Die vorgenannten Zaunanlagen sind auf gesamt 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.
Alternativ kann die Einfriedung als Wildzaun, bei welchem die unterste Maschung, welche am Boden verläuft, mindestens ein Maß von 150mm x 200mm aufweist und so den Durchschlupf von Niederwild gewährleistet, ausgeführt werden.

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 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 28. Feb. 2023, zu beachten.
- 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.) 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).
- 5.) Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel sind die **EnergieNetz** Mitte GmbH Baurichtlinien zu beachten. Um Gefahrenstellen zu berücksichtigen, sollte vor Baubeginn ein Gespräch mit dem RegioTeam in Bebra (06622 / 9211-0) stattfinden. Vorgesehenen Begpflanzungen 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.
- 6.) 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.
- 7.) Soweit im Bebauungsplan nicht geregelt, gelten die **Ortssatzungen**.
- 8.) In allen Straßen/Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung von **Telekommunikationslinien** vorzusehen.
- 9.) Die Anlage darf nur mit **Reinigungsmitteln** gereinigt wird, die biologisch abbaubar sind.

VERFAHREN

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

2. Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

2.1. 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 amdargelegt. Die Anhörung der an der Planung Interessierten fand in der Zeit vom bis statt.

2.2. 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 zur Stellungnahme bis zum aufgefordert.

3. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss vom durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bebra und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung im amtlichen Verkündigungsorgan vom fand die Offenlegung in der Zeit vom bis statt.

3.2 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.

5. 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

6. Übereinstimmungsvermerk

Stefan Knoche
Bürgermeister

Ilse Koch
Erster Stadtrat

7. 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

- Vorentwurf -

Magistrat der Stadt Bebra



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