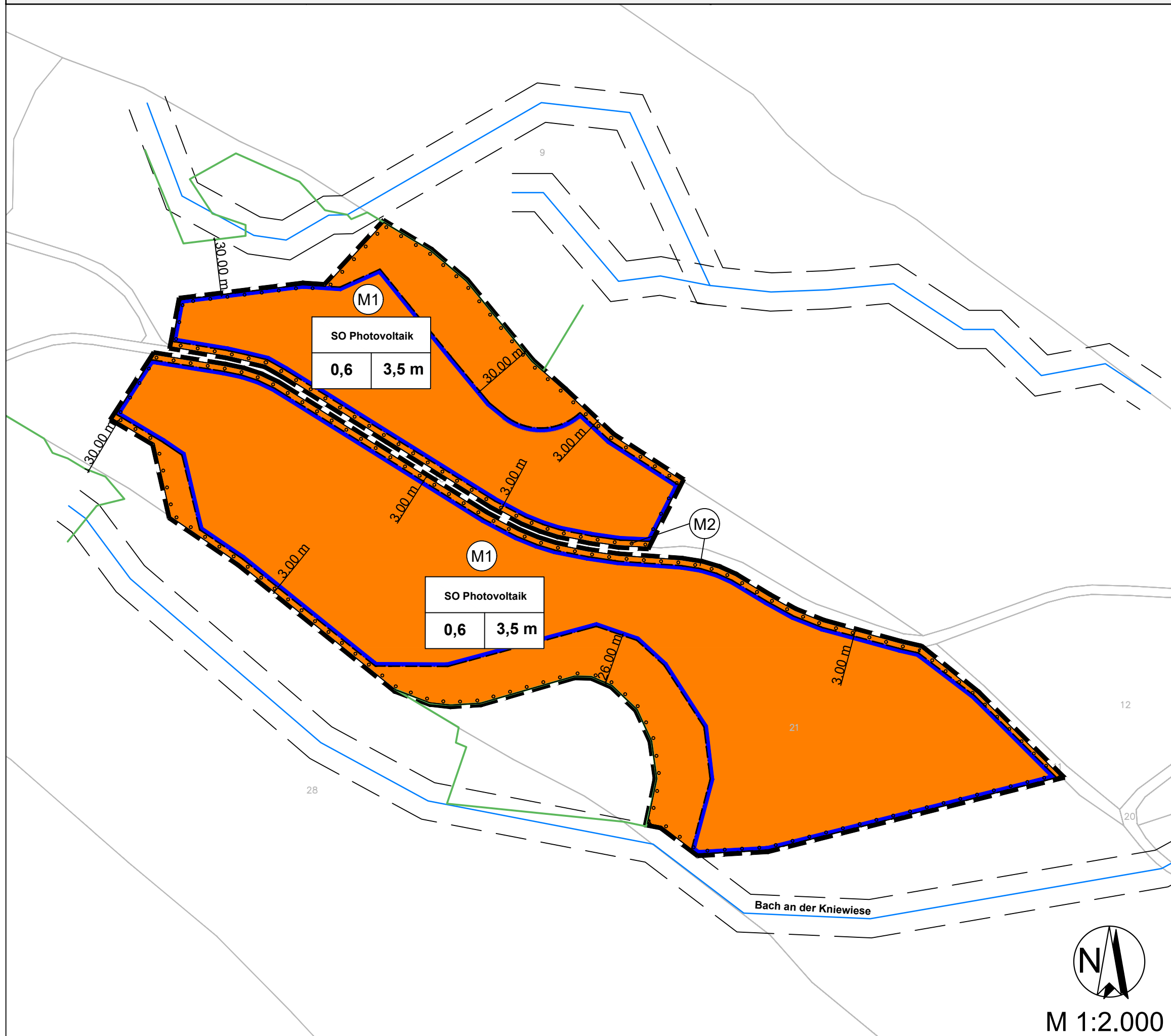


Bebauungsplan RH 42 "Photovoltaik Freiflächenanlage Gumpen"



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen nach Planz V90

Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
SO sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaik

Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 0,6 Grundflächenzahl
 3,5 m Höhe baulicher Anlagen über anstehendes Gelände

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

Baugrenze

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Nummerierung der Maßnahmen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nutzungsschablone
 SO Photovoltaik
 0,6 3,5 m

Nachrichtliche Übernahme

Waldgrenze

Gewässer mit 10 m Gewässerrandstreifen nach § 23 Abs. 1 HWG

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**, neugefasst durch B. v. 03.11.2017 BGBl. I S. 3634; zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 08.08.2020 BGBl. I S. 1728
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)**, neugefasst durch B. v. 21.11.2017 BGBl. I S. 3786
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)**, V. v. 18.12.1990 BGBl. I 1991 S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 BGBl. I S. 1057
- Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)
- Raumordnungsgesetz (ROG)**, Artikel 1 G. v. 22.12.2008 BGBl. I S. 2986 (Nr. 65); zuletzt geändert durch Artikel 5 G. v. 03.12.2020 BGBl. I S. 2694
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)**, in der Fassung vom 07.03.2005, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**, neugefasst durch B. v. 17.05.2013 BGBl. I S. 1274; zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 G. v. 09.12.2020 BGBl. I S. 2873
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 290 V. v. 19.06.2020 BGBl. I S. 1328
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**, neugefasst durch B. v. 24.02.2010 BGBl. I S. 94; zuletzt geändert durch Artikel 4 G. v. 03.12.2020 BGBl. I S. 2694
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**, Artikel 1 G. v. 31.07.2009 BGBl. I S. 2585 (Nr. 51); zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 19.06.2020 BGBl. I S. 1408
- Hessisches Wassergesetz**, vom 14.12.2010 (HWG, VGBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 11 Hessisches Gesetz zur Kompensation von Gewerbesteuerausfällen vom 04.09.2020 (GVBl. S. 573)
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021)**, Artikel 1 G. v. 21.07.2014 BGBl. I S. 1066 (Nr. 33); zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 21.12.2020 BGBl. I S. 3138

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat von Reichelsheim hat am 22.09.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB beschlossen.
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB erfolgte am 29.10.2021 durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Reichelsheim aktuell“
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.01.2022 mit Frist bis 21.02.2021.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan vom 24.01.2022 bis einschließlich 21.02.2022. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt „Reichelsheim aktuell“ vom 14.01.2022
- Prüfung der Anregungen**
Der Gemeinderat von Reichelsheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung am 24.05.2022 geprüft und abgewogen.
- Beschlüsse über den Planentwurf und der Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**
Der Gemeinderat von Reichelsheim hat die Beschlüsse über den Planentwurf und der Beteiligungen gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB am 24.05.2022 gefasst.
- Beteiligung der Behörden**
Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom mit Frist bis
- Bekanntmachung der Auslegung**
Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 erfolgte am 27.05.2022 durch Bekanntmachung im Amtsblatt „Reichelsheim aktuell“.
- Auslegung des Planentwurfs**
Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis einschließlich 06.07.2022 aus.
- Prüfung der Anregungen**
Die Stadtverordnetenversammlung Bad Camberg hat die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am _____.2022 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.
- Beschluss des Bebauungsplanes**
Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat von Reichelsheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO in seiner Sitzung am _____.2021 als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung**
Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde, den textlichen Festsetzungen und der Begründung wird hiermit gem. § 10 BauGB ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Reichelsheim, den
 Stefan Lopinsky
 Bürgermeister (Dienstsiegel)

Reichelsheim, den
 Stefan Lopinsky
 Bürgermeister (Dienstsiegel)

Textliche Festsetzungen

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung

Gemäß § 11 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ festgesetzt.

Zulässig sind ausschließlich Anlagen die der Erforschung, Entwicklung, Speicherung oder Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 19 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO eine Höhe der baulichen Anlagen von 3,5 m als Höchstmaß festgesetzt. Dabei dürfen untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Lüfteranlagen etc. diese Höhe um bis zu 1,00 m überschreiten. Zwischen Unterkante der PV-Tische und der Geländeoberfläche sind mindestens 80 cm einzuhalten. Bezugspunkt ist jeweils das anstehende Gelände.

Die durch bauliche Anlagen überdeckte Fläche ergibt sich aus der projizierten Fläche sämtlicher aufgeständerter und punktförmig gegründeten Photovoltaikmodule, den flächig gegründeten Wechselrichter- und Trafostationen, dem möglichen Stromspeicher sowie den sonstigen Nebenanlagen.

Nebenanlagen, wie Trafo, Wechselrichter, Speicheranlagen etc., die dem Betrieb der Anlage dienen, dürfen eine Grundfläche von 100 m² nicht überschreiten.

Zufahrten und Stellplätze dürfen eine Grundfläche von 300 m² nicht überschreiten.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die durch die Baugrenze definierte, überbaubare Grundstücksfläche, gilt für die Photovoltaikmodule und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (wie z. B. Betriebsgebäude, Transformatoren, Speicheranlagen oder Umzäunung). Zufahrten und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

M 1 - Entwicklung von naturnahem, extensivem Grünland
 Die gesamte Sondergebietsfläche ist als extensives Grünland durch Schafsbeweidung oder Mahd zu entwickeln. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bei der Ansaat sind die Vorgaben nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG zu beachten.

Bei der Ansaat im Bereich der bestehenden Ackerflächen sind die Vorgaben nach § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG zu beachten. Die Mahd ist maximal zweischichtig vorzunehmen, wobei die erste Mahd zur Förderung des Kräuterteils ab dem 15. Juni eines Jahres erfolgen darf. Zwischen der ersten und zweiten Mahd ist ein zeitlicher Abstand von mindestens sechs Wochen einzuhalten."

M 2 - Strauchpflanzungen

Die Zaunreihen beidseitig entlang des von Nordwesten nach Südosten den Geltungsbereich querenden Wirtschaftsweges (somit südlich und nördlich an den Weg angrenzend) sind durch eine einreihige Anpflanzung aus standortgerechten und heimischen Straucharten einzugrünen und dauerhaft zu erhalten, regelmäßige Rückschnitte sowie Unterbrechungen der Bepflanzungen auf einer Länge von bis zu 25 m je Seite sind zulässig. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Eine Auswahl an geeigneten Pflanzenarten sowie die Mindestpflanzqualität sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Teil 2: Baudnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

Einfriedungen

Die Abgrenzung der Photovoltaikanlage erfolgt durch einen Maschendraht- oder Stahlgitterzaun mit Übersteigenschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m. Dabei ist ein Mindestabstand von 0,2 m zwischen unterer Zaunkante und Boden einzuhalten.

Hinweise

Artenschutz / Reptilien

Entlang der Bereiche, in denen Reptilien nachgewiesen wurden, sind bei einem Bau während der Aktivitätszeit von Reptilien (umfasst den Zeitraum von Anfang März bis Ende Oktober, abhängig von der Witterung) diese durch einen Reptilienschutzzaun (glatte Folien, kein Polyestergerewebe, 50 cm hoch) von den Baubereichen abzutrennen, um eine Tötung von Individuen bei Einwanderung in den Baustellenbereich vorsorglich zu vermeiden. Dabei sind diese wahlweise 10 cm in das Erdreich einzugraben, oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, umzuschlagen und mit Sand / Erdreich niedrig abzudecken. Die Zaunenden müssen ein paar Meter über den abzuschirmenden Bereich hinausragen, um ein Umwandern zu erschweren. Zur Wahrung der Funktion ist der Zaun bis zum Ende der Bautätigkeit während der Aktivitätszeit der Reptilien regelmäßig (einmal wöchentlich) auf Funktionstüchtigkeit zu überprüfen.

Für die Maßnahme ist eine fachkundige Person im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung heranzuziehen, um eine sachgerechte Ausführung zu gewährleisten und die Maßnahme ggf. an örtliche Gegebenheiten anzupassen.

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verleesen. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalteeinrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Baubezogenen Schutzmaßnahmen des Grundwassers

Sachgerechte Lagerung wassergefährdender Stoffe während der Bauzeit und Einhaltung entsprechender DIN-Vorschriften.

Benutzung von Baufahrzeugen nur unter Zuhilfenahme von geeigneten Auffangvorrichtungen.

Wartungsarbeiten und Reinigung von Mäulern

Für Reinigungsarbeiten ist vollständig auf den Einsatz wassergefährdenden Substanzen zu verzichten. Die Vorgaben der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAVwS)“ sind zu beachten und einzuhalten.

Begründung des Oberbodens während der Bauphase

Zur Minimierung von Erosionsgefahren für die Bereiche des Plangebietes, die gemäß des „Erosionsatlases 2018“ des HLNUG eine sehr hohe bis extrem hohe Erosionsgefährdung aufweisen, ist auf eine möglichst konstante und dauerhafte Begründung/Bewuchs der Fläche, auf der bauliche Eingriffe erfolgen, zu achten. Falls notwendig ist eine vorsorgliche Begründung der Fläche vorzunehmen, um Auswaschungen von Oberboden (bspw. bei Starkregenereignissen) auf unbewachsenen Arealen während des Baus zu vermeiden. Befahrungen der Fläche sowie eine Beeinträchtigung der Begründung während des Baus sind auf ein Minimum zu reduzieren."

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Schutz des Oberbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird verwiesen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (insb. 18.915, 18.300 19.731) zum Umgang mit Boden während der Bauphase (u.a. Lagerung von Erdaushub) zu beachten.

Betriebsbezogener Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist bei der Grünlandbewirtschaftung auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln vollständig zu verzichten.

Angrenzende Nutzungen

An das Plangebiet grenzen weitere land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen sowie eine Straße an. Mit deren Bewirtschaftung und Nutzung verbunden sind Immissionen u.a. durch Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung, Beregnung und Steinschlag. Diese müssen entschädigungslos hingenommen werden. Gegen den Straßenbausträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. Bei angrenzenden Waldflächen sind bei Bedarf entsprechende Haftungsausschlussvereinbarungen abzuschließen.

Weiterhin sind die Ausführungen im Hessischen Nachbarrecht (HBO) zu berücksichtigen und die Grenzabstände einzuhalten.

Landwirtschaft

Nach dem Rückbau der Anlage ist umgehend die ursprüngliche Bodenfunktion als Ackerland wiederherzustellen.

Trinkwasserschutzgebiete

Der Bebauungsplan liegt in der Zone III des mit Verordnung vom 13. Juli 1982 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes 437-074 für die Brunnen I - Brunnen IV der Gemeinde Reichelsheim in Klein-Gumpen (StAnz. 32/1982 S. 1431). Des Weiteren tangiert der Bebauungsplan die Schutzzone III eines in Ausweisung befindlichen Trinkwasserschutzgebiets. Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Für neue Wege dürfen keine Recyclingmaterialien verwendet werden.

Gewässer

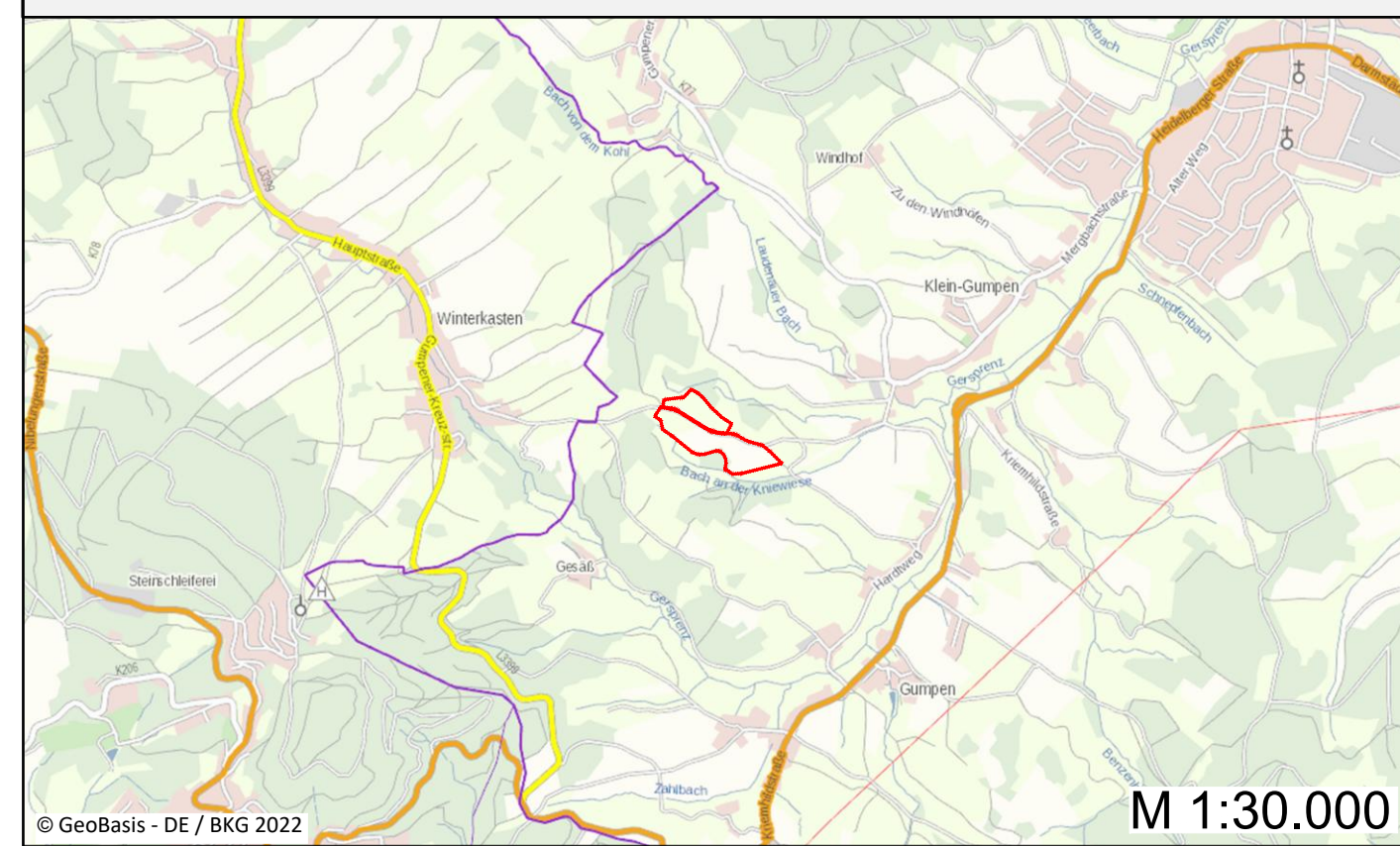
Die Außenbegrenzung der Photovoltaikanlage - die Zaunanlage - muss einen Mindestabstand von 10 m zu den angrenzenden und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Gewässer haben. Im Gewässerrandstreifen sind nach §23 HWG verboten:

- Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von 4 m.
- Das Pflügen in einem Bereich von 4 m ab dem 01. Januar 2022
- Das Errichten oder wesentliche Änderungen von baulichen und sonstigen standortgebundenen Anlagen
- Die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch

Bodenfunde

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstätten sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Übersichtskarte



Bebauungsplan RH 42 "Photovoltaik Freiflächenanlage Gumpen"



Planurkunde - Entwurf



gutschker & dongus GmbH
 Hauptstraße 34, 55571 Odernheim
 Tel.:(06755) 96936-0 Fax 96936-60
 E-Mail: info@gutschker-dongus.de
 www.gutschker-dongus.de