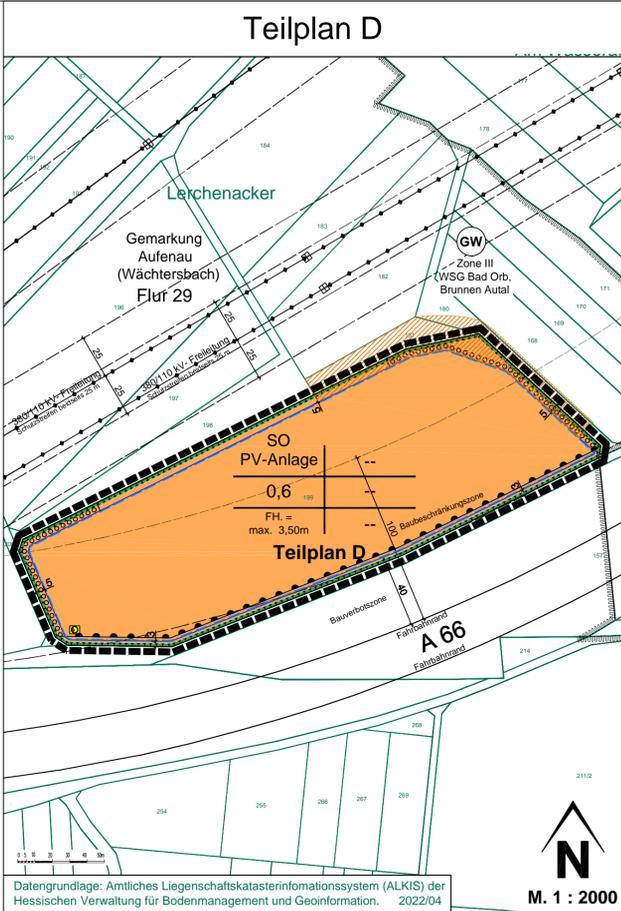
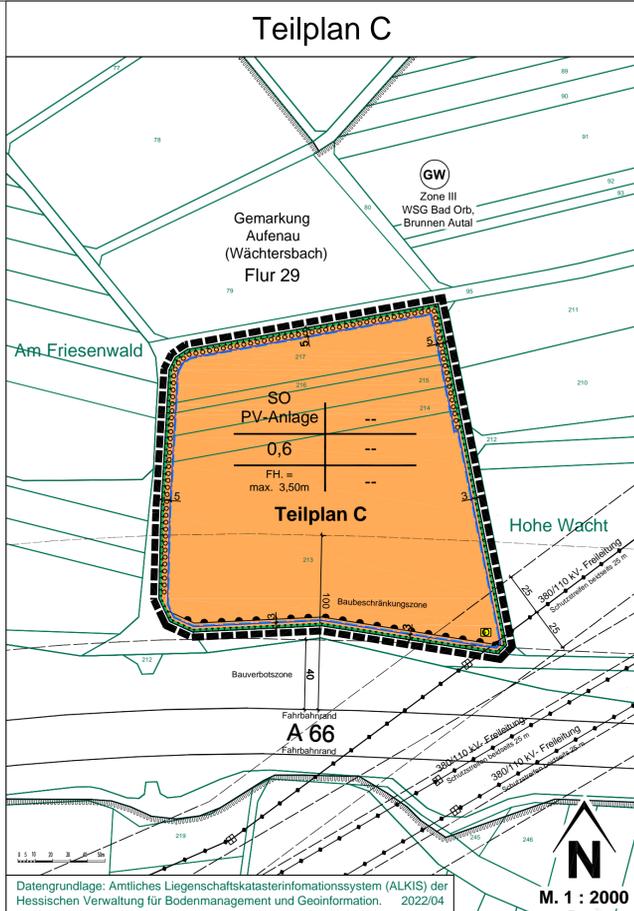
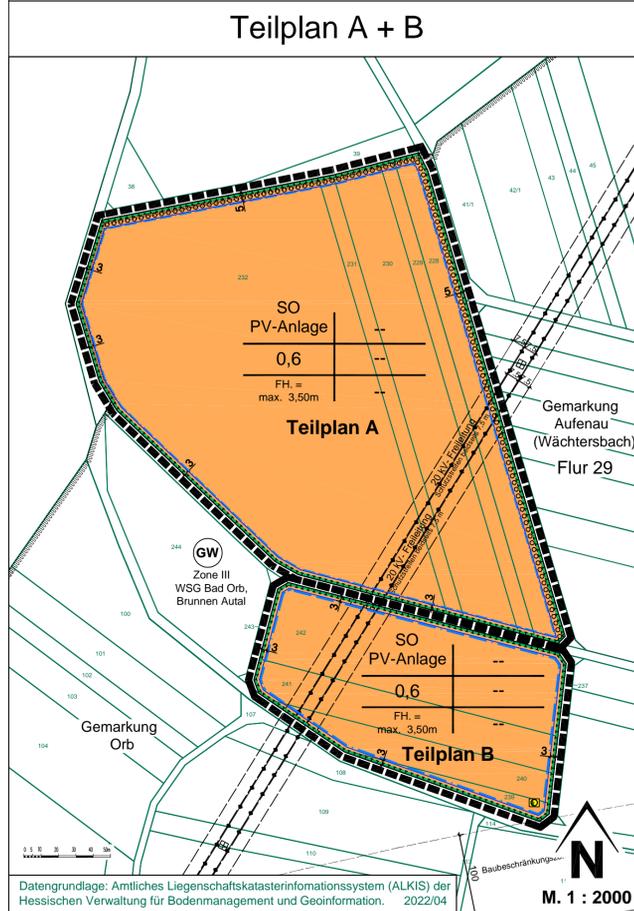


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage" (Teilpläne A, B, C und D)



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 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.
3.	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
4.	Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (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 Wächtersbach hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Freiflächenphotovoltaikanlage" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am
2.	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG Am wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wächtersbach die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert worden.
3.	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG) Am wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wächtersbach 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 ortsüblich 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 aufgefordert worden.
4.	SATZUNGSBESCHLUSS Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wächtersbach hat am den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage" in der Fassung vom gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wächtersbach hat am die baurechtlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Freiflächenphotovoltaikanlage" in der Fassung vom gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
5.	AUSFERTIGUNGSVERMERK Die durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wächtersbach in ihrer Sitzung am beschlossene Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Freiflächenphotovoltaikanlage" in der Fassung vom wurde durch den Bürgermeister am handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.
(Andreas Weiher) Bürgermeister	
Wächtersbach, den	
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage" wurde ortsüblich am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
(Andreas Weiher) Bürgermeister	
Wächtersbach, den	
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Bad Wächtersbach durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.	
Thomas Egel	

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeicherverordnung 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**
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
maximale Firsthöhe = 3,50 m als Höchstmaß über natürlichem Gelände
- Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB**
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Elektrizität (Standortinweis Trafostation / Übergabestation)
- Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
oberirdisch, 20 kV - Freileitung, Freilichtstreifen beiseitig 7,5m
oberirdisch, 380/110 kV - Freileitung, Freilichtstreifen beiseitig 25m
- 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
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Wasserschutzgebiet Zone III
- Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen**
vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Maßlinie / Maßzahl
Bautabuzone
- Nachrichtliche Übernahmen**
Bauverbotszone, 40 m Abstand vom Fahrbandrand der A66
Anbaubeschränkungszone, 100 m Abstand vom Fahrbandrand der A66

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB**
 - Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO**
Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 (1) BauNVO mit Zweckbestimmung "Freiflächenphotovoltaikanlage" festgesetzt. Es sind folgende Nutzungen zulässig:
- Freiflächenphotovoltaikanlagen (PV-Anlage)
- Technische Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Trafostationen, etc.)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Vorhaben- und Erschließungsplan § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB**
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - 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 Betriebsende sind alle Anlagen (ober- und unterirdisch) innerhalb von 12 Monaten zurückzubauen.
Nach Betriebsende der Solaranlage wird als Folgenutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.
 - 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.
 - 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.
 - Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
Die zum Betrieb und zur Nutzung der PV-Anlage notwendigen Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Allgemeine Bauarbeiten
Die Baufeldfreimachung sowie der die Arbeiten zum Zaunbau erfolgen außerhalb der Brut- und Setzzeit (zwischen dem 1.10. und dem 1.3.).
Gehölzrodungen sind nicht zulässig.
Angränzende Gehölzbestände sind während der Bauzeit entsprechend dem Stand der Technik zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu schützen.
Angränzende Kontaktbiotope am Westrand von Teilplan A und am Nordostrand von Teilplan C sowie am Nordostrand von Teilplan D sind während der Bauarbeiten mit Bauzaunen zu schützen. Die als Bautabuzone gekennzeichnete Fläche (Teilplan D) ist von Eingriffen auszuschließen. Auch Lagerplätze oder Baustelleneinrichtung sind dort nicht zulässig.
Grünland unter den Solarmodulen
In der SO-Fläche ist unter den Solar-Modulen die Freifläche als artenreiches Grünland anzulegen. Hierzu wird die Fläche mit einer standortangepassten artenreichen Wiesensaatgutmischung aus gebiets eigenem Saatgut eingesät, z.B. Mischung „24 Mischung Solarpark“ aus der Herkunftsregion 21 Hessisches Bergland des Herstellers Rieger-Hofmann.
Die Grünflächen sind als extensive Schafweide oder als extensive Mähwiese zu unterhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder das Ausbringen von Kunstdünger ist nicht zulässig.
Die vorhandenen Gehölze im Geltungsbereich im Nordosten des Teilplan D sind hiervon ausgenommen und sind zu erhalten.
 - Flächen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**
Teilplan D
Anlage und Pflege strukturreicher Heckenstreifen und Säume an den nördlichen und östlichen Außenrändern des Teilplan D. Hierzu werden 3-reihige Heckenpflanzungen gemäß Artenliste in den gekennzeichneten Bereichen vorgenommen.
Teilplan A und C
Anlage und Pflege strukturreicher Heckenstreifen und Säume in den gekennzeichneten Bereichen. Hierzu werden 2-reihige Heckenpflanzungen zur Eingrünung gemäß Artenliste vorgenommen.
 - Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze aus gebiets eigenem Pflanzenmaterial zu verwenden, z. B.:
Pflanzqualitäten (mindestens):
Obstbäume: STU 8/10 cm 3xv., verpfl. Heister: 125-150 cm, Sträucher: H 80-100 cm, 2xv.
Feldahorn
Acer campestre
Schlehe
Roter Hartrieel
Haselnuss
Ligustrum vulgare
Heckenkirsche
Hundsrose
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Sambucus nigra
Rubus idaeus

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO**
 - Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind als durchbrochene Zaunkonstruktion bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Einfriedigungen sind so auszuführen, dass sie das Wandern von Kleinsäugern und Reptilien nicht behindern (mit einem ausreichenden Bodenabstand von mind. 0,20 m).
 - Werbeanlagen**
Innerhalb der Bauverbotszone sind Werbeanlagen ausgeschlossen. Beleuchtete Anlagen zu Werbezwecken sind unzulässig. 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 reflexionsmindernden Materialien herzustellen oder Beschichtungen auszustatten.
 - Gründung**
Die Solartische sind mit fundamentfreier Gründung aufzustellen.
- 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 zulässig.
 - 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 Funktionsfähigkeit der baulichen Anlage zu.
 - Vorsorgender Bodenschutz**
Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Geländemodellierung wieder zu verwerten. Erdbewegungen sollen so gering wie möglich gehalten werden.
Um Bodenverdichtungen zu minimieren, soll das Befahren der Fläche mit schweren Baufahrzeugen nur bei ausreichend trockenen Bodenverhältnissen stattfinden.
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 Autil“. 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.
 - Straßenverkehr**
Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den umliegenden klassifizierten Straßen (A 66) 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) FStrG i.V.m. § 9 (6) FStrG 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-Baumärk und die 32. BImSchV „Maschinenlärmschutzverordnung“ zu beachten.
 - Vorsorgender Brandschutz**
Die Baumaßnahme ist in Bezug auf Zuwegung, Objektverantwortlichkeit und Objektsicherheit vor Inbetriebnahme mit dem Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz des Amtes für Gesundheit und Gefahrenabwehr des Main-Kinzig-Kreises abzustimmen.

. Ausfertigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage" der Stadt Wächtersbach in der Gemarkung Aufenau

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Teilplänen A, B, C, und D

THOMASEGEL
Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Carl-Friedrich-Benz-Str 10
63505 Langenselbold

Tel.: 0 61 84 / 93 43 77
Fax: 0 61 84 / 93 43 78
Mobil: 0 172 / 67 55 802

planungsguppe-egel@onlne.de · www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:1000

Projekt Nr. 22007 - 00	Verfahrensstand Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Entwickelt Bearbeitet Geprüft Fertiggestellt	Bonewitz Bonewitz Egel 15.05.2023
---------------------------	--	---	--

