

Stadt Neustadt (Hessen), Gemarkung Neustadt

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 30

„Solarpark östlich der Hainmühle“

Vorentwurf

Planstand: 20.08.2020

Projektnummer: 202271

Projektleitung: Röttger / Wolf

1 Textliche Festsetzungen

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

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO sind folgende bauliche Anlagen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO Photovoltaik-Freiflächenanlage zulässig:

1. Photovoltaik-Freiflächenanlagen (z. B. Modultische mit Solarmodulen),
2. Technische und sonstige Nebenanlagen (Bsp. Zentralwechselrichter, Transformatorstationen, Zaunanlagen, etc.),
3. Eine Zufahrt, Betriebswege, Stellplätze und Wartungsflächen.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gilt für das Maß der baulichen Nutzung:

1. Betriebsgebäude (z.B. Trafostation, Zentralwechselrichter, Übergabestation) sind bis zu einer Grundfläche (GF) von insgesamt max. 50m² zulässig.
2. Weitere Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen GF von jeweils 15 m² zulässig.

1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO:

Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 4,00 m über Geländeoberkante festgesetzt. Für die Technischen Nebenanlagen wird eine maximale Höhe von 3,50 m (Oberkante Gebäude) zugelassen. Betriebsgebäude sind bis zu einer maximalen Höhe von 4,50 m (Oberkante Gebäude) zulässig. Kameramasten dürfen eine Höhe von 8,0 m über Geländeoberkante nicht übersteigen.

1.2 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO:

Im Sondergebiet sind innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen, Trafostation etc.) sowie eine Zufahrt, Betriebswege, Stellplätze und Wartungsflächen zulässig.

1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Maßnahmen: Das durch standortgerechte, regionaltypische Ansaat zu entwickelnde Grünland ist als Extensivgrünland zu bewirtschaften.

Folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen werden empfohlen: Ein- bis zweimalige Mahd jährlich. Die erste Mahd ist erst ab 01.06. eines jeden Jahres zu erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Eine Düngung ist unzulässig. Alternativ zur Mähnutzung kann eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr im Durchtrieb bzw. mit mobilem Weidezaun (ohne Zufütterung) durchgeführt werden. Falls erforderlich, kann eine Nachmahd vorgenommen werden.

1.3.2 Die Flächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind als Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Düngung ist unzulässig.

1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.1 Stellplätze, Zufahrten, Betriebswege und Wartungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

1.4.2 Die Modultische für die Solarmodule sind ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens im Ramm- und / oder Schraubverfahren innerhalb der überbaubaren Fläche zu installieren (Ausnahme: Einzel-, Punkt- und Köcherfundamente).

1.5 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt: Die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische standortgerechte Laubsträucher und -Bäume zu ersetzen. Siehe Artenliste.

1.6 Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.6.1 Im Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB gilt für das Sondergebiet, dass die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur auf den Zeitraum des tatsächlichen Anlagenbetriebs beschränkt sind (25 Jahre, ab dem Tag des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz). Nach Ablauf der 25 Jahre besteht die Option einer Laufzeitverlängerung von maximal 5 Jahren. Danach erfolgt ein Rückbau der Photovoltaikanlage einschließlich aller baulicher Anlagen (Nebenanlagen, Einfriedungen, Fundamente, der Zufahrt, Betriebswege, Stellplätze und Wartungsflächen).

1.6.2 Als Folgenutzung wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (Acker) festgesetzt.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

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

2.1.1 Es sind ausschließlich offene, weitmaschige Einfriedungen bis zu einer Höhe vom max. 2,50m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz zulässig.

2.1.2 Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen sind zwischen der Geländeoberfläche und der Zaununterkante im Mittel 10 cm Bodenfreiheit oder alternativ eine weitmaschige Einfriedung (ohne Bodenfreiheit) zu berücksichtigen. Mauern und Mauersockel sind unzulässig, Ausnahmen Einzel-, Punkt- und Köcherfundamente.

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Mindestens 90% der Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche anzulegen.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Brandschutz

Bei einer ordnungsgemäßen Planung, Installation und Wartung sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen sicher und ermöglichen generell einen effektiven abwehrenden Brandschutz. Die örtliche Feuerwehr sollte mit der Anlage und den für die Brandbekämpfung relevanten Anlagenbestandteilen vertraut gemacht werden. Der Zufahrtsbereich sowie vorhandene Betriebswege sind freizuhalten, um im Brandfall die Anlage mittels Feuerwehrfahrzeugen ansteuern zu können.

3.2 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.3 Gewässerrandstreifen

Entlang des bestehenden verrohrten Entwässerungsgrabens nördlich des Plangebietes erstreckt sich der gesetzliche Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10 m. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird hingewiesen.

3.4 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3.5 Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang des westlichen Plangebietes verläuft die B454. Die Bauverbotszone ist einzuhalten, gemäß § 23 Abs. 1 HStrG gilt es bauliche Anlagen in einer Entfernung von 20m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, zu errichten. An die Bauverbotszone schließt auf 20m die Baubeschränkungszone an. Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

3.6 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

3.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) durchzuführen,

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.8 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Quercus petraea – Gewöhnliche Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Cytisus scoparius – Besenginster
Rosa canina – Hundsrose
Euonimus europaea – Pfaffenhütchen
Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

3.9 DIN-Normen und Regelwerke

DIN-Normen: Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Stadt Neustadt (Hessen), Ritterstraße 5-9, 35279 Neustadt (Hessen) eingesehen werden.