

Stadt Lollar, Kernstadt

Bebauungsplan "Solarpark Auf dem kleinen Sändchen"

Plankarte 1

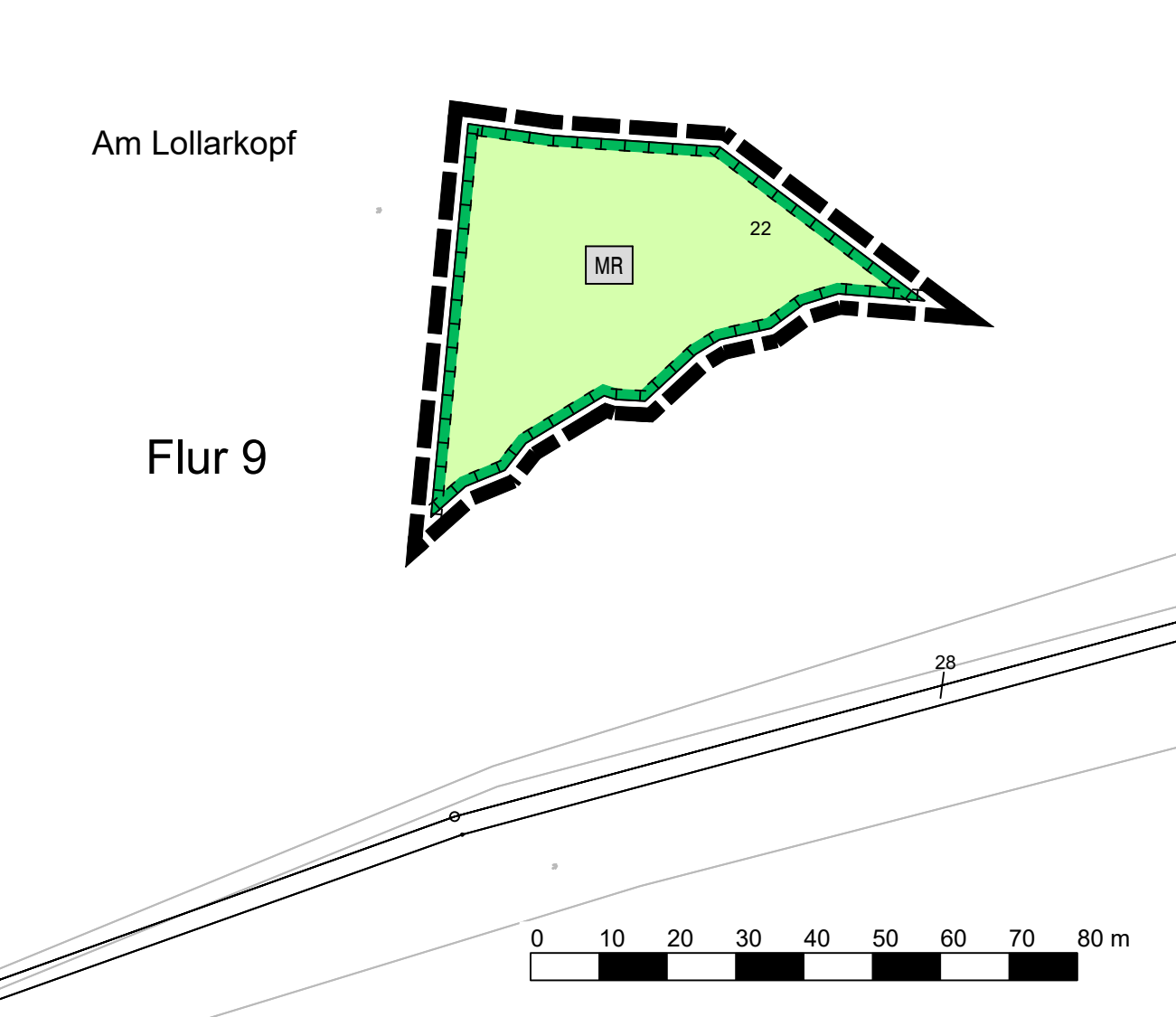
Maßstab 1 : 1.000



Plankarte 2

Maßstab 1 : 1.000

Gemarkung Lollar



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
 Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2016 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),
 Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Gemeindegrenze
- - - Flurgrenze
- Flur 5
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- SO-PV Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Landwirtschaftlicher Weg
- Radweg (überregional)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:
- Einfahrtbereich
- Notzufahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:
- Abwasserbeseitigung (Kläranlagenweiterung)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland
- Entwicklungsziel: Magerrasen und Ruderalfluren trockener Standorte

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

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

1.1.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 Abs.2 BauNVO:

Innere des Sonstigen Sondergebietes SO Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

 - Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen)
 - Technische Nebenanlagen (Bsp. Zentralwechselrichter, Transformatorstationen, Masten für Überwachungskameras, etc.)
 - Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen
 - Speichereinrichtungen
 - Technische Anlagen und Vorhaben, die der Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff i.S.d. § 249a BauGB dienen
 - Nebenanlagen

1.1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.14 BauNVO:

Innere der Fläche für die Abwasserbeseitigung (Kläranlagenweiterung) sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

 - Grob- und Feinrechen, Sandfang, Hebewerk mit Schneckenpumpe, etc.
 - Vor-, Belebungs- und Nachklärbecken,
 - Sonstige technische Haupt- und Nebenanlagen (z.B. Einrichtungen für die Schlammbehandlung, etc.)
 - Zufahrten, Baustraßen, Lagerflächen und Wartungsflächen

1.1.3 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO gilt für das Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet und im Bereich der Versorgungsanlagen (Kläranlagenweiterung):

 - Im Sondergebiet wird für Nebenanlagen eine maximale GR von 30qm festgesetzt.
 - Im Bereich der Versorgungsfläche (Kläranlagenweiterung) wird eine GR von 0,7 festgesetzt.

1.1.4 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 4,00m über Geländeoberkante festgesetzt. Für die technischen Nebenanlagen kann ausnahmsweise eine maximale Höhe von 3,50m (Oberkante Gebäude) über der natürlichen Geländeoberkante zugelassen werden. Dabei dürfen untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Lüftungsanlagen, etc. diese Höhe um bis zu 1,00m überschreiten.

1.2 **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 und 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) sowie Stellplätze und ihre Fahrgassen zulässig. Die Einfriedung auf der östlichen Seite des Solarparks (zum Feldweg hin) muss einen Mindestabstand von 2m zum westlichen Fahrbahnrand des Feldweges einnehmen.

1.3 **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB:**

1.3.1 Stellplätze, Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Ausnahme: Aus Gründen der Betriebssicherheit kann hiervon im Einzelfall abgewichen werden.

1.3.2 Die Solarmodule sind ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Fläche zu installieren (Ausnahme: Einzel-, Punkt- und Köcherfundamente).

1.3.3 Die Flächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind durch die Übertragung von Mahdgut aus artenreichen Spenderflächen als Grünland frischer bis wechselfeuchter Standorte zu entwickeln und durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

1.3.4 Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ (Plankarte 1, Flurstück 14, 15 und 16tlw.)

Maßnahmen: Die Fläche mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ ist durch einschürige Mahd als artenreiche Frischwiese zu entwickeln. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

1.3.5 Entwicklungsziel „Magerrasen und Ruderalfluren trockener Standorte“ (Plankarte 2, Flurstück 22tlw. in der Flur 9, Gemarkung Lollar)

Maßnahmen: Erhalt und Entwicklung bodensaurer Magerrasen und wärmeliebender Ruderalfluren trockener Standorte durch regelmäßige Beweidung oder Mahd als Fortführung der Ökotoptomaßnahme „Lollarkopf“ (gemäß Vorgaben der Landschaftspflegevereinigung Gießen e.V. vom 29.02.2024).

1.4 **Baurecht auf Zeit für das Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur auf den Zeitraum des tatsächlichen Anlagenbetriebes im Zusammenhang mit dem Betrieb der Kläranlage beschränkt (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 Photovoltaik-Freiflächenanlagen (einschl. Nebenanlagen, Einfriedungen und Fundamente). Als Folgenutzung wird die bisherige l.w. Nutzung (Acker) festgesetzt.
- 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

2.1 **Dachgestaltung gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO**

Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.1 HBO gilt für die Dachneigung: Zulässig sind im Sondergebiet Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 15°.

2.2 **Gestaltung der Einfriedungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.3 HBO**

2.2.1 Es sind ausschließlich getrocknete Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,50m über Geländeoberkante zgtl. nach innen abgewinkeltem Übersteigszug zulässig.

2.2.2 Zwischen der Geländeoberfläche und der Zaununterkante sind im Mittel 10cm Bodenfreiheit zu berücksichtigen. Mauern und Mauersockel sind unzulässig, Ausnahmen Einzel-, Punkt- und Köcherfundamente.

2.3 **Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO**

100% der Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche anzulegen, siehe Artikelste 4.10.
- 3 Wasserrechtliche Festsetzungen**
(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

3.1.1 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 37 Abs.4 HWG gilt: Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Flächen zu versickern.
- 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB**

4.1 **Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 Satz1 WHG**

4.1.1 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.

4.2 Denkmalschutz

- 4.2.1 Wenn bei Erdbarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDShG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDShG 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.
- 4.2.2 Im Plangebiet und dem unmittelbaren angrenzenden Umfeld befinden sich vermutlich mehrere Bodendenkmäler. Als vorbereitende Untersuchung sollten sobald wie möglich weitere Planungsschritten Sonagen (Baggerschur) am Nord- und Südend innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden, die Auskunft über die Befunderhaltung geben sollen, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwiefern weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabungen/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich werden. Weitere Hinweise siehe auch Ausführungen in der Begründung.
- 4.3 DB Netz AG**

4.3.1 Im Planbereich befinden sich TK- Kabel / - Anlagen. Sofern die Baumaßnahme die TK-Kabel/ - Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH erforderlich. Die TK-Anlagen der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und es muss ein Abstand von 2,00 m eingehalten werden. Weitere Hinweise, siehe Begründung.

4.3.2 Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitunganlage der DB Netz AG. Es wird auf die Gefahren durch die 1500 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,0 m um die Oberleitungsfundamente nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15 / 20 kV – Speiseleitungen und zu Oberleitungsmaßfundamenten muss jeweils 5,0 m betragen. Werden feste Bauteile (Gebäude, Einfriedigungen usw.) sowie Baugeräte, Kräne usw. in einem Abstand von weniger als 5,00 m zur Bahnanlage errichtet bzw. aufgestellt, so sind diese bahnzuwenden. Bei Bauarbeiten in der Nähe von Oberleitungen / Oberleitungsanlagen sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 4 und DV 462 zu beachten. Weitere Hinweise, siehe Begründung.
- 4.4 Deutsche Telekom Technik GmbH**

Entlang der östlichen Randzonen befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Weitere Hinweise, siehe Begründung.
- 4.5 Bodenkundliche Baubegleitung**

Aufgrund der verdichtungsempfindlichen Auen-Böden ist eine Bodenkundliche Baubegleitung ab der frühen Planungsphase durchzuführen.
- 4.6 Kampfmittelräumdienst**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das in ihrem Lager eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenbindungsängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionslastbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Weitere Hinweise, siehe Begründung.
- 4.7 Überschwemmungsgebiet**

Die vorgesehene Fläche liegt in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs.1 WHG. Es handelt sich um ein Gebiet, dass bei extremem Hochwasser (HQ_{Extrem}) der Lahn überschwemmt werden kann. Weitere Hinweise, siehe Begründung.
- 4.8 Altlasten**

Angrenzend zum Plangebiet sind Einträge von Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) in der Altflächendatei (AFD) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt, und Geologie (HLNUG) vorhanden, siehe Begründung. Werden bei der Durchführung von Erdbarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren. Weitere Hinweise, siehe Begründung.
- 4.9 Artenschutz**

4.9.1 Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG: Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden.

4.9.2 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.
- 4.10 Artenauswahl**

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn	Obstbäume:
Acer platanoides – Spitzahorn	Malus domestica – Apfel
Acer pseudoplatanus – Bergahorn	Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche	Prunus div. spec. – Beerensträucher
Fraxinus excelsior – Esche	Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Prunus avium – Vogelkirsche	Prunus communis – Birne
Prunus padus – Traubenkirsche	Pyrus pyrata – Wildbirne
Quercus petraea – Traubeneiche	
Quercus robur – Stieleiche	
Sorbus aralintemedia – Mählabere	
Sorbus aucuparia – Eberesche	
Tilia cordata – Winterlinde	
Tilia platyphyllos – Sommerlinde	

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundrose
Equisetum europaea – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färbeginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylostea – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinblüme):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera caprifolium – Gartengelbblatt
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Chenopodium div. spec. – Zierquendeln	Lonicera periclymenum – Waldgelbblatt
Cornus florida – Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. – Magnolie
Malus div. spec. – Kernkirsche	Malus div. spec. – Zierapfel
Deutzia div. spec. – Deutzie	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Forsythia intermedia – Forsythie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamelis mollis – Zaubernuss	Spirea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia
- Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

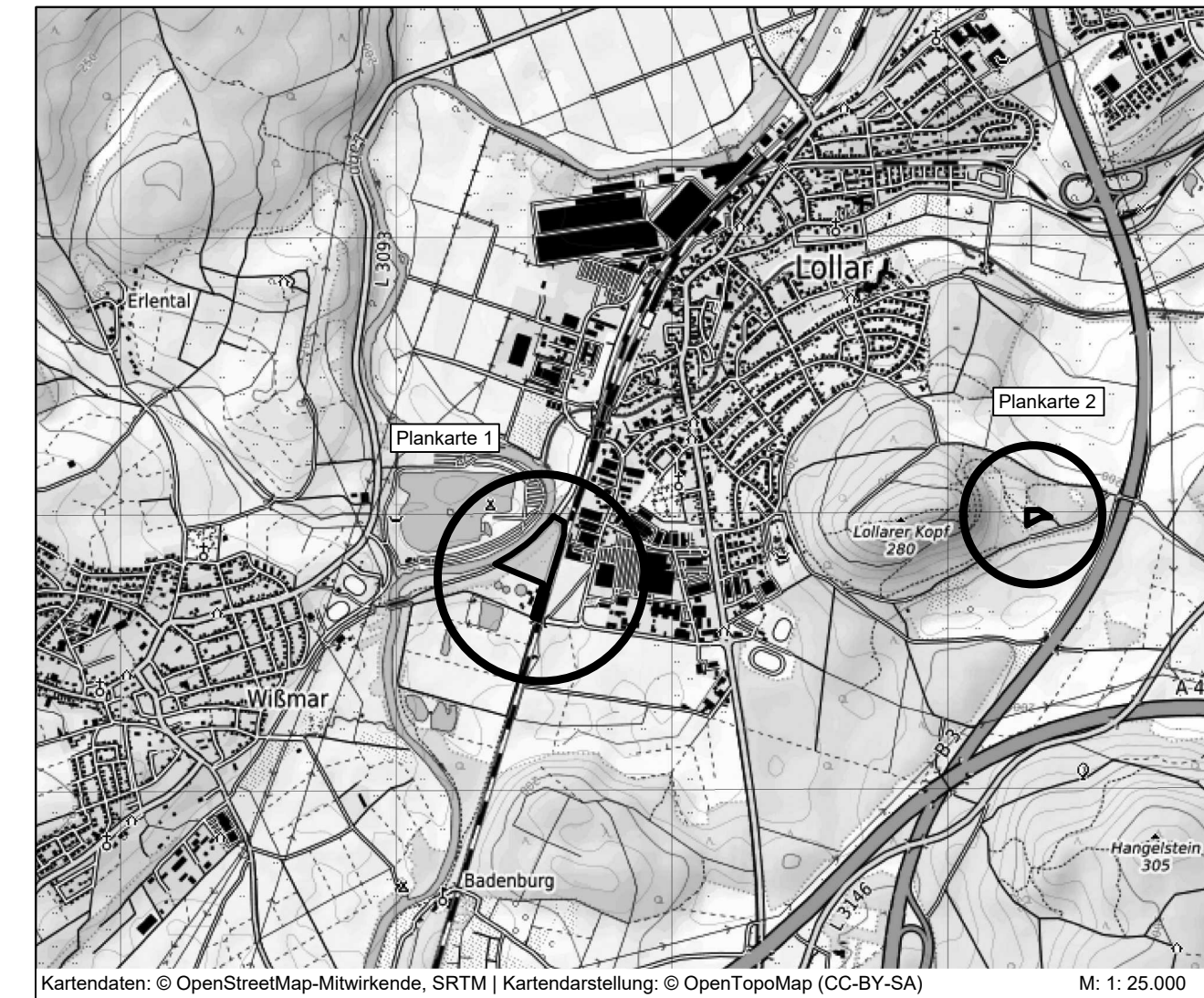
Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

Verfahrensvermerk:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____
 - Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____
 - Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____
 - Die Bekanntmachungen erfolgten im _____
- Ausfertigungsvermerk:**
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten worden sind.
- Lollar, den _____
- _____
- Bürgermeister
- Rechtskraftvermerk:**
- Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____
- Lollar, den _____
- _____
- Bürgermeister



Stadt Lollar, Kernstadt Bebauungsplan "Solarpark Auf dem kleinen Sändchen"



PLANISCHER
 Raump lanung | Stadtplanung | Umw eltp lanung
 Im Nordpark 1 - 35435 Wettengelberg | t: +49 641 98441-122 | f: +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand:	28.06.2024
07.07.2022	11.07.2024
18.11.2022	
28.04.2023	
11.04.2024	
Projektleitung:	Wolf
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	22-2716

Entwurf