

Stadt Neustadt (Hessen), Stadtteil Mengersberg

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 15

„Agri-PV-Park Mengersberg“

Vorentwurf

Planstand: 23.09.2024

Projektnummer: 24-2874

Projektleitung: Wolf / Lindner

1 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

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

1.1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO „AGRI-PV Tierhaltung“ ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die kombinierte Nutzung für die Tierhaltung zu landwirtschaftlichen Zwecken als Hauptnutzung und die Stromproduktion mittels einer Freiflächen-Photovoltaikanlage als Sekundärnutzung zulässig.

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

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO „AGRI-PV Tierhaltung“ sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Solarmodule und Modultische mit mindestens 5,50 m Reihenabstand,
- Technische Nebenanlagen (Bsp. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, etc.),
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen,
- Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von ca. 8,0 m,
- Speichereinrichtungen,
- Technische Anlagen und Vorhaben, die der Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff i.S.d. § 249a BauGB dienen,
- Einfriedungen.

1.1.3 Ausnahme: Das Verbot zur Errichtung von Hochbauten jeder Art nach § 23 Abs. 1 HStrG gilt in der Bauverbotszone (20 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 HStrG nicht für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

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

1.2.1 Die Errichtung der Modultische ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne flächenhafte Bodenversiegelungen zulässig (z.B. durch Aufständering, Punktfundamente, etc.)

1.2.2 Funktionsflächen (z.B. Stellplätze, Wege, Kranaufstellflächen) sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

1.2.3 Je technischer Nebenanlage ist eine maximale Grundfläche von 40m² zulässig. Insgesamt sind dabei maximal 2 technische Nebenanlagen zulässig.

1.2.4 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 5 Metern über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Für die Technischen Nebenanlagen kann ausnahmsweise eine maximale Höhe von 3,50 Metern (Oberkante Gebäude) über der natürlichen Geländeoberkante zugelassen werden. Dabei dürfen untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Lüftungsanlagen, etc. diese Höhe um bis zu 1 Meter überschreiten. Ausnahme: Blitzableiter und Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von max. 8 Meter.

1.3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO):

Im Sondergebiet sind innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen für die landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Unterstände, Futteranlagen etc.) sowie für die Photovoltaik-Freiflächenanlage (z.B. Einfriedungen, Zentralwechselrichter, Kameramasten), Stellplätze, Fahrgassen, Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen zulässig.

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

1.4.1 Stellplätze, Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

1.4.2 Die Flächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind als Grünland durch Beweidung zu bewirtschaften.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr.3 HBO)

2.1.1 Es sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,50 m über Geländeoberkante inklusive Übersteigschutz zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.1.2 Mauern und Mauersockel sind unzulässig. Ausnahmen: Einzel-, Punkt- und Köcherfundamente.

2.1.3 Die Verwendung von Solarzäunen sind ausdrücklich zulässig.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

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 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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 Artenschutz

4.2.1 Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG: Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen sind zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

4.2.2 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.

4.3 Bauverbotszone entlang der Kreisstraße K17

4.3.1 Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG gilt (gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße K17) eine 20 Meter tiefe Bauverbotszone, die frei von jeglichen Hochbauten, Nebenanlagen, Werbeanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu halten ist. Ausnahme: Siehe textliche Festsetzung 1.1.3.

4.3.2 Die Straßenbaubehörde ist bei allen Bauvorhaben gemäß § 23 Abs. 2 HStrG innerhalb der Baubeschränkungszone (20 Meter ab Bauverbotszone) zu beteiligen.