

Gemeinde Künzell, Gemarkung Engelhelms

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Solarpark - Engelhelmser Hecken“

Vorentwurf

Planstand: 21.10.2024

Projektnummer: 24 - 2808

Projektleitung: Wolf / Lindner

1 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

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

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

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen),
- 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.

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, Schotterungen).
- 1.2.3 Je Nebenanlage ist eine maximale Grundfläche von 40m² zulässig. Ausnahme: Für Einrichtungen und Anlagen, die der Speicherung von Energie dienen, sind bis 50 m² Grundfläche 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 4 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: Blitzschutzeinrichtungen sind bis zu einer Höhe von max. 6 Meter und Kameramasten für Überwachungskameras sind bis

zu einer Höhe von max. 8 Meter zulässig.

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 (z.B. Einfriedungen, Zentralwechselrichter, Kameramasten), Erdkabel, 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) (Eingriffsminimierung):

1.4.1 Entwicklungsziel: Naturnaher Grabenrandstreifen und Wildtierkorridore (GR)

Maßnahmen: Innerhalb der Flächen mit dem Planzeichen „GR“ ist entlang der bestehenden Grabenstruktur ein Grünstreifen mit Gehölzen als Abflusspassage für Oberflächenabflüsse und als Wildtierkorridor zu entwickeln. Die bestehenden Gehölze und die Grabenstruktur sind zu erhalten. Die Gehölz-freien Bereiche sind einmal jährlich ab Mitte Juni zu mähen.

1.4.2 Entwicklungsziel: Extensivgrünland und Entwässerungsmulde (E / EM)

Maßnahmen: Innerhalb der Flächen mit dem Planzeichen „E / EM“ ist Extensivgrünland anzulegen und dauerhaft durch eine 1- bis 2-schürige Mahd oder angepasste Beweidung (bspw. Schafe) extensiv zu pflegen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind auf der gesamten Fläche unzulässig.

Zusätzlich sind auf einer Breite von etwa 4 m zusammenhängende Mulden zur Rückhaltung von Oberflächenabflüssen anzulegen. Der Abstand zwischen den Mulden sollte maximal 2 m betragen. Die Mulden sind entlang der Flächen nicht linear, sondern jeweils leicht versetzt zur benachbarten Mulde anzuordnen. Der Zu- und Abfluss von Oberflächenabflüssen der angrenzenden Bereiche und zwischen den Mulden ist herzustellen.

Pflegehinweis: Die Mulden sind alle 3 bis 5 Jahre von natürlich anfallenden Gehölzen zu befreien, um die Abflussfunktionsfähigkeit zu gewährleisten.

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

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

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 (z.B. Maschendraht oder Stabgitterzäunung, etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,50 m über Geländeoberkante inklusive Übersteigschutz zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,10m ist einzuhalten.

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

2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

100% der Grundstücksfreiflächen sind als natürliche Grünfläche anzulegen.

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 Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG gilt: Niederschlagswasser soll ortsnahe 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

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.

4.3 Artenschutz

4.3.1 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.

- 4.3.2 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.