

Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

- BauGB** - Baugesetzbuch
- BauNVO** - BauNutzungsverordnung
- BNatSchG** - Bundesnaturschutzgesetz
- PlanZV 90** - PlanZV 90
- HeNatSchG** - Hessisches Naturschutzgesetz
- WHG** - Hessisches Wassergesetz
- HStrG** - Hessisches Straßengesetz
- HDSchG** - Hessisches Denkmalschutzgesetz
- HGO** - Hessische Gemeindeordnung

(jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung)

HBO - Hessische Bauordnung
(in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung, z.B. Freiflächen-Photovoltaikanlage (§ 11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

hier: Entwicklung eines 8,50 m breiten Saumes entlang der Planfläche.
Siehe Textfestsetzung zu Ziffer 1.6

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen

Erklärung der Kartengrundlage am Beispiel

- vorh. Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude mit Hausnummern
- vorh. Topographie, z.B. Fahrbahngrenzen und Böschungen
- vorh. Höhenlinien mit Höhenzahl in "m ü.NN"
- vorh. Flurgrenze mit Flurnummer

Textliche Festsetzungen
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**

Die geplante Freiflächen-Photovoltaikanlage-Wettersbach wird als **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage (SO FPV)** gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind folgende baulichen Anlagen zulässig:

 - Freiflächen-Photovoltaikanlagen (z.B. Modultische mit Solarmodulen)
 - Technische und sonstige Nebenanlagen (z.B. Transformatorstationen, Wechselrichter, Einfriedungen)
 - Zufahrten, Betriebswege, Stellplätze und Wartungsflächen.

Diese Festsetzungen ermöglichen die Errichtung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage in Rothemann-Wettersbach. Die für den Betrieb der Anlage erforderliche Infrastruktur (Betriebswege, technische Gebäude und Einfriedung) werden ebenfalls zugelassen, so dass die angestrebte Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie möglich ist.
 - Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Betriebsgebäude (z.B. Trafostationen, Wechselrichter, Übergabestationen) sind bis zu einer Grundfläche (GF) von 100 m² zulässig. Weitere Nebenanlagen sind bis zu einer maximalen GF von jeweils 15 m² zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 und § 18 BauNVO wird festgesetzt: Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 4,0 m über Geländeoberkante festgesetzt. Für technischen Nebenanlagen wird eine max. Höhe von 3,5 m (Oberkante Gebäude) zugelassen. Betriebsgebäude sind bis zu einer Höhe von 4,50 m (Oberkante Gebäude) zulässig. Masten für Überwachungskameras dürfen eine Höhe von 8,0 m über Geländeoberkante nicht überschreiten.
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden flächenhaft Baugrenzen für die Errichtung der Freiflächen-PV-Anlage (Modultische usw.) festgesetzt. Ferner wird festgesetzt, dass auf den nicht-überbaubaren Sondergebietsfläche Nebenanlagen (z.B. Trafostationen, Einfriedungen usw.) sowie Zufahrten, Betriebswege, Stellplätze und Wartungsflächen zulässig, um eine ständige Wartung und Kontrolle zu ermöglichen.
 - Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

Gemäß § 9 Abs. 1 und Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt: Im Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage-Wettersbach“ sind innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Trafostationen, Einfriedungen usw.) sowie Zufahrten, Betriebsweg, Stellplätze und Wartungsflächen zulässig.
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist wie folgt zu gestalten und zu pflegen. Entwicklung eines 8,50m breiten Saumes entlang der Planflächen. Dieser Saumstreifen ist reduziert zu pflegen (1-2-malige Mahd je Jahr). Sofern Einsaaten aufgrund fehlender Vegetationsdichte notwendig werden, sind diese mit einer artenreichen Kräuter- und Gräsermischung aus Regioaatgut (RSM UG 21) herzustellen. Diese Ausgleichsflächen sollen außerhalb der Umzäunung liegen.
 - Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

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

Die Modultische für die Solarmodule sind ohne flächenhafte Versiegelung des Bodens im Ramm- und / oder Schraubverfahren innerhalb der überbaubaren Fläche zu installieren (Ausnahme: Einzel-, Punkt- und Köcherfundamenten)
 - Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird festgesetzt: Die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische standortgerechte Laubbäume und -sträucher zu ersetzen (sh. Artenliste)
 - Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

 - für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
 - bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Deshalb wird im Plangebiet festgesetzt, dass der Betrieb der Freiflächen-Photovoltaikanlage auf die Laufzeit der Pachtverträge beschränkt wird. Danach erfolgt der Rückbau der Anlage einschließlich aller baulichen Anlagen (Nebenanlagen, Einfriedungen, Fundamente, Zufahrten, Betriebswege, Stellplätze und Wartungsflächen)
- Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**
(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO LV m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)**

Es sind offene, weilmassige Einfriedungen (z.B. Stabmattenzaun) mit einer Höhe von 2,50 m über Geländeoberkante zulässig.

Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen sind zwischen der Geländeoberfläche und der Zaununterkante i. M. 10 cm Bodentiefe zu gewährleisten. Alternativ kann bei einem großen Maschenabstand auf die Bodentiefe verzichtet werden. Einzel-, Punkt- und Köcherfundamente sind hiervon ausgenommen.
- Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Mindestens 90% der Grundstücksfreiflächen sind als Grünfläche anzulegen.

- Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§9 Abs. 6 BauGB)**
- Bodendenkmäler**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- Drainagen**

Drainagen dürfen über die Grundstücksentwässerung nicht an die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanäle angeschlossen werden. Wenn keine direkte Ableitung des Drainagewassers in den Vorfluter möglich ist, müssen zur Sicherung der Gebäude gegen drückendes Wasser entsprechende bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Eichenzell hat am 09.11.2023 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Sondergebiet - Freiflächen-PV-Anlage Rothemann - Wettersbach“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 2023 bekannt gegeben und vom 2023 bis 2023 bekannt gemacht und vom 2023 bis 2023 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 2023 bekannt gemacht und vom 2023 bis einschl. 2023 durchgeführt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 2023 auf der Internetseite der Gemeinde Eichenzell eingestellt wurde und nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen, in der Zeit vom 2023 bis einschl. 2023 auf der Internetseite der Gemeinde Eichenzell zugänglich wurden.

Eichenzell, den

(Siegel) gez. Johannes Rothmund (Bürgermeister)
- Beteiligung der Behörden**

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 2023.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 2023.

Eichenzell, den

(Siegel) gez. Johannes Rothmund (Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss / Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 2023 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Eichenzell, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über ihren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Eichenzell,

(Siegel) gez. Johannes Rothmund (Bürgermeister)
- Bestätigung des Inhalts der Satzung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

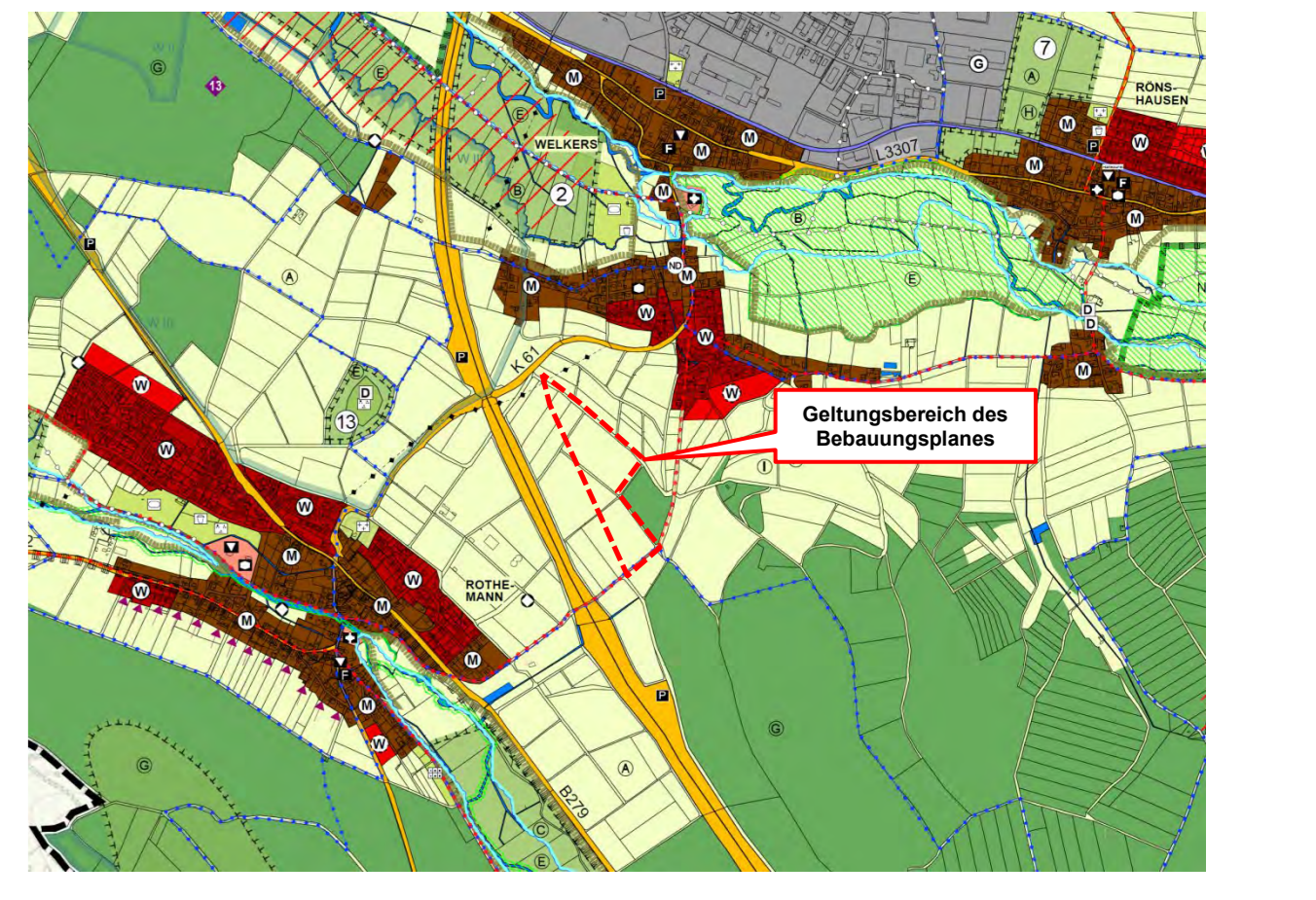
Eichenzell, den

(Siegel) gez. Johannes Rothmund (Bürgermeister)

GEMEINDE EICHENZELL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Sondergebiet – Freiflächen-PV-Anlage Rothemann – Wettersbach“

jung • beliebt • familienfreundlich



PLANUNGSBÜRO BECKER
Dipl.-Ing. Andrea Becker
Architekt – Stadtplaner (AStP)

Höhenerweg 34
36041 Fulda

T. 0661 - 20 60 22 90
F. 0661 - 20 60 22 91
E-Mail: arch.becker@gmx.de

Dipl.-Ing. Ulrich Gropp
Landschaftsarchitekt (LdA)

Ländenerweg 11
36100 Petersberg

T. 0661 - 69032
F. 0661 - 69093
M.g@gropp-landschaftsarchitektur.de