

Stadt Bad Soden-Salmünster, Gemarkung Salmünster

## **Textliche Festsetzungen**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

„Photovoltaik Unter dem dritten Graben“

## **Vorentwurf**

Planstand: 16.05.2022

Projektnummer: 21-2616

Projektleitung: Bode

# **1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)**

## **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)**

1.1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ sind Photovoltaikfreiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen), Technische Nebenanlagen (z.B. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, Umspannstation, etc.), Zufahrten, Stellplätze und Wartungsflächen zulässig.

1.1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB sind innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet und die den Festsetzungen nicht entgegenstehen. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)**

1.2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl für die Photovoltaikfreiflächenanlage (Modultische mit Solarmodulen) wird mit  $GRZ = 0,1$  festgesetzt. Diese Grundflächenzahl beinhaltet die Grundflächen der Gründungspfosten und darf durch die von Solarmodulen überstandenen Flächen, von denen kein unmittelbarer Eingriff in Grund und Boden einhergeht, auf bis zu  $GRZ = 0,7$  überschritten werden.

1.2.2 Die o.g. GRZ von 0,7 darf darüber hinaus durch die Grundflächen von untergeordneten technischen Anlagen (z.B. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, Umspannstationen, etc.) sowie Zufahrten, Stellplätzen und Wartungsflächen um bis zu 100 qm überschritten werden.

1.2.2.1 Für die Oberkante der Modultische und der technischen Nebenanlagen (z.B. Transformatorenstationen) wird eine maximale Höhe von 3,5 m über Geländeoberkante festgesetzt (lotrecht gemessen). Kameramasten können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 8,0 m über Geländeoberkante zugelassen werden. Die Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule wird auf min. 0,80 m über Geländeoberkante festgesetzt.

1.2.3 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländeoberfläche. Zwischenwerte der Höhenlinien sind ausgehend von der nächstgelegenen niedrigeren Isolinie linear und lotrecht zu interpolieren. Die oberen Bezugspunkte sind die Ober- bzw. Unterkanten der Solarmodule bzw. der technischen Anlagen. Bei Anlagen mit Dächern entsprechen diese der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt der Anlage bzw. des obersten Attikaabschlusses.

### **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

1.3.1 Photovoltaik-Freiflächenanlagen (z. B. Modultische mit Solarmodulen inkl. ihrer Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen) sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die dem Nutzungszweck untergeordnete technische Einrichtungen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Kameramasten, Einfriedungen, etc.) sowie Zufahrten, Stellplätze, Betriebswege und Wartungsflächen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern anderweitige Festsetzungen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB: Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nicht entgegenstehen.

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

1.4.1 Stellplätze, Zu- und Umfahrungen und Wartungsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Aus Gründen der Betriebssicherheit kann hiervon im begründeten Einzelfall abgewichen werden. Von dieser Festsetzung ausdrücklich ausgenommen sind die Bereiche zwischen den Modulreihen.

1.4.2 Die Modultische für die Solarmodule sind ohne eine flächenhafte Versiegelung im Ramm- und / oder Schraubverfahren des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu installieren.

1.4.3 Naturnahe Grünlandeinsaat (M1): Die Ackerflächen sowie die durch Baumaßnahmen gestörten Grünlandflächen sind zur Entwicklung von naturnahem Grünland mit standortgerechtem Saatgut gesicherter regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet Hessisches Bergland) für artenreiche Biotopflächen magerer Standorte mit hohem Kräuteranteil (ca. 30 %) einzusäen und regelmäßig zu pflegen. Zulässig sind Wildformen (keine Sorten) oder Heumulch bzw. Wiesendrusch.

1.4.4 Weitere Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (u.a. zur Kompensation) werden zum Entwurf durch das Büro Dr. Huck, Gelnhausen erarbeitet und ergänzt.

### **1.5 Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

1.5.1 Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind 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). Als Folgenutzung wird die bisherige landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt.

## **2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 91 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

### **2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

2.1.1 Dächer im Plangebiet (z.B. von Nebenanlagen und Betriebsgebäuden) sind als Flachdächer auszubilden. Fassaden von Nebenanlagen und Betriebsgebäuden sind mit senkrechter Holzverschalung oder weißen, bräunlichen, erdfarbenen oder anthrazitfarbenen Farbanstrichen herzustellen. Für die Photovoltaikmodule sind reflexionsarme Materialien zu verwenden.

### **2.2 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)**

2.2.1 Zulässig sind Einfriedungen aus ummanteltem oder feuerverzinktem Stabgitter- oder Maschendrahtzauneflecht mit oberliegendem Stacheldraht bis zu einer Höhe bis max. 2,50 m über der Geländeoberkante. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauersockel sind unzulässig. Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind unzulässig.

## **3 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

### **3.1 Waldabstand**

3.1.1 Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet teilweise im Gefahrenbereich des Waldes befindet (30m Zone). Hieraus ergeben sich ggf. erhöhte Anforderungen für die statische Auslegung und zur Sicherung von Anlagen im Geltungsbereich. Die Errichtung der Anlagen erfolgt in Kenntnis dieses Sachverhaltes.

## **4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **4.1 Heilquellenschutzgebiet**

4.1.1 Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiet (HQSG) Bad Soden-Salmünster (WSG-ID 435-138).

## **5 Weitere Hinweise und Informationen**

### **5.1 DIN-Normen**

5.1.1 Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Stadt Bad Soden-Salmünster während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

### **5.2 Verwertung von Niederschlagswasser**

5.2.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt 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.

5.2.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Hinweise**

5.3.1 Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. 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 die folgenden Punkte zu beachten:

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.
- c) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- d) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.

## **5.4 Grenzabstände und Gehölzpflanzungen**

5.4.1 Die gesetzlichen Grenzabstände mit Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind allgemein zu beachten. Mit den erforderlichen Einfriedungen ist ein ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken und Wegen einzuhalten.

## **5.5 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel**

5.5.1 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

5.5.2 Zur Vermeidung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch auslaufendes Öl und Benzin ist darauf zu achten, dass nur sorgfältig gepflegte Maschinen nach dem aktuellen Stand der Technik eingesetzt werden. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Gesetzeslage (WHG, LWG) und dem Stand der Technik umzusetzen. Kraftstoffe, Hydraulik- und Mineralöle sind nur auf befestigten und gegenüber dem Untergrund abgedichteten Flächen in dafür zugelassenen Behältnissen zu lagern. Ölbindemittel sind auf der Baustelle in ausreichender Menge vorzuhalten. Betonfahrzeuge und -maschinen sind nur auf eigens für diesen Zweck eingerichteten Anlagen und Flächen, und nicht auf unbefestigten Flächen zu reinigen.

5.5.3 Sollte eine Lagerung wassergefährdender Stoffe stattfinden, ist diese bei der Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Zum Wartturm 11-13, 63571 Gelnhausen anzuzeigen.

5.5.4 Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ist zu beachten, dass im Rahmen der Bautätigkeit Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt gelagert werden. Bzgl. Oberbodenarbeiten und Oberbodenmieten sind die DIN 18917 und 18915 zu beachten.

## **5.6 Abfallbeseitigung**

5.6.1 Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Betonreste und -abfälle dürfen nicht im Baufeld abgelagert oder zwischengelagert werden, sondern sind umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen.

## **5.7 Bodendenkmäler**

5.7.1 Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen.