Stadt Steinau an der Straße, Stadtteil Sarrod

Bebauungsplan "Solarpark-Sarrod I"

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

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 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 1 — Flurnummer
- 154/2 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

Maß der baulichen Nutzung

- GR — Grundfläche
- GRZ — Grundflächenzahl
- OK — Oberkante baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

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
- A — Entwicklungsziel: siehe textliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- 8,4 — Bemaßung (verbindlich)
- 265 — Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN) gem. DGM1 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und GeoInformation
- Strommasten

Nachrichtliche Übernahmen

- 20 kV Freileitung der OsthessenNetz GmbH (nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Baugebiet	GR/GRZ	OK
SO PVF	siehe textl. Festsetzungen	3,5 m über Gelände

1 Planungsrechtliche 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 „Photovoltaik-Freiflächenanlage" sind Photovoltaikfreiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen), Technische Nebenanlagen (z.B. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, Umspannstation), Stellplätze und Wartungsflächen 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 Grundfläche für die zur Errichtung der PV-Module erforderlichen Rammpfähle sowie technischen Nebenanlagen (z.B. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, Umspannstation), Stellplätze und Wartungsflächen wird auf maximal GR = 160 m2 festgesetzt.

1.2.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl für die von Solarmodulen überdeckten Flächen, von denen kein unmittelbarer Eingriff in Grund und Boden einhergeht, wird auf maximal GRZ = 0,85 festgesetzt.

1.2.2.1 Für die Oberkante der Modultische und der technischen Nebenanlagen 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 linear 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, Umspannstation) 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 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 Umfahrten, Wartungs- und Aufstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Modultische für die Solarmodule sind ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens im Ramm- und / oder Schraubverfahren innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu installieren. Ein flächenhaftes Abschieben des Oberbodens zu Nivellierungszwecken oder die dauerhafte Lagerung von Aushub oder Baumaterialien sind unzulässig.

1.4.2 Außenbeleuchtungen sind ausschließlich an bzw. im unmittelbaren Umfeld von Funktionsgebäuden zulässig. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Wechselnde oder bewegte Beleuchtungen sind unzulässig.

1.4.3 Die durch die Baumaßnahmen gestörten Ackerflächen unter den Modulen im Sondergebiet 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 Die Umzäunung ist mit einem Mindestbodenabstand von im Mittel 0,20 m zu versehen. Die Bodenfreiheit ist dauerhaft zu erhalten.

1.4.5 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bezeichnung „A" (Maßnahmenfläche Feldlerche): Die Fläche ist mit regionalem Saatgut (Herkunftsregion UG 21 Hessisches Bergland) einzusäen (Gräser ca. 10 %; Kräuter und Leguminosen ca. 90%) und auf einer Breite von 20 m als Blühfläche sowie angrenzend auf einer Breite von 3 m als Schwarzbrache mit 1-, 2- und 3-jährigen Sukzessionsstadien (je 1/3 der Fläche) zu entwickeln. Bewirtschaftungsempfehlung Blühfläche: Die Blühfläche ist im Turnus von 3-5 Jahren durch Neuaussaat zu erneuern. Pflanzenschutzmittel und stickstoffhaltigen Düngemittel sind unzulässig. Das Mähen oder Mulchen ist im Spätherbst zulässig, ebenso ein Schröpfschnitt bei Verunkrautung. Bewirtschaftungsempfehlung Schwarzbrache: Die Fläche wird nicht eingesät, Stattdessen ist der aufkommende Pflanzenbewuchs kontinuierlich zu entfernen. Die Fläche ist jedoch nicht vegetationsfrei zu halten. Jährlich ist ein Drittel der Brachflächen umzubrechen, sodass 1-, 2- und 3-jährige Sukzessionsstadien zusammen vorkommen und Gehölzentwicklung unterbunden wird. Es sind keine Pflanzenschutzmittel und stickstoffhaltigen Düngemittel zulässig.

1.5 Baurecht auf Zeit für das Sondergebiet (§ 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 Anlagenbetriebs beschränkt (30 Jahre, ab dem Tag des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz). Danach erfolgt ein Rückbau der Photovoltaikanlage (einschl. Nebenanlagen, Einfriedungen, Fahrwege und Fundamente). Als Folgenutzung wird die bisherige Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft 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 mit extensiver Begrünung auszubilden. Fassaden von Nebenanlagen und Betriebsgebäuden sind mit senkrechter Holzverschalung oder weißen, bräunlichen, entfarbenen 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 Im Sondergebiet zulässig sind Einfriedungen aus ummantelten oder feuerverzinktem Stabgitter- oder Maschendrahtzaungeflecht mit obenliegendem Stacheldraht bis zu einer Höhe bis max. 2,50 m über der Geländeoberkante. Mauersockel sind unzulässig. Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind unzulässig. Einfriedungen sind landschaftsangepasst in dunkelgrauen, silbergrauen, grünen oder braunen Farben auszuführen.

3 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 DIN-Normen

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

3.2 Verwertung von Niederschlagswasser

3.2.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah 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.

3.2.2 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.

3.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben

3.3.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. 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) Minimierung des Eingriffs zur Errichtung von Baustraßen und Versiegelung: Aufgrund der Nutzung des Offenlandbereiches als Lebensraum (Nahrungsraum für Vögel) ist sicher zu stellen, dass die bestehende Vegetation in möglichst geringem Umfang beeinträchtigt wird, so dass es nicht zu flächenhaftem Ausfall der Vegetationsstrukturen kommt. Ein flächenhaftes Abschieben des Oberbodens zu Nivellierungszwecken oder die dauerhafte Lagerung von Aushub oder Baumaterialien in den Offenlandbereichen sind zwingend zu unterlassen.

b) Bauzeitenregelung und Vergrämungsmaßnahme Feldlerche: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Verletzung oder Tötung von Tieren, Erhebliche Störung und Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungsstätten), sind Bauzeitenregelungen einzuhalten. Baumaßnahmen während der Brut- und Aufzuchtzeit von Feldlerchen und anderen Bodenbrütern, wie beispielsweise der Wiesenschafstelze, von Mitte März bis Ende August sind nicht zulässig. Alternativ besteht die Möglichkeit den Oberboden des Geltungsbereiches außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (zwischen September und Februar) vegetationsfrei zu gestalten. Im Anschluss (spätestens ab Februar) ist der Geltungsbereich dann wöchentlich zu mähen oder flächendeckend mit ca. 2 m langen Pfählen oder Stangen zu bestücken, welche zudem im oberen Bereich mit Flatterband versehen werden. Der Abstand zwischen den Pflöcken sollte dabei nicht größer als 10 m betragen. Es ist sicherzustellen, dass sich das Flatterband möglichst bereits bei geringen Böen bewegt. Um eine ausreichende Vergrämungswirkung zu erzielen, darf es dazu nicht auf dem Boden oder der Vegetation aufliegen.

c) Im Rahmen von Bau- und Abrissarbeiten ist der gesetzliche Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Ist ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG nicht sicher auszuschließen, hat eine rechtzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. 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.

3.4 Grenzabstände und Gehölzpflanzungen

3.4.1 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.

3.5 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

3.5.1 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.

3.5.2 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.

3.5.3 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.

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

3.6 Abfallbeseitigung

3.6.1 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. Belonreste und -abfälle dürfen nicht im Baufeld abgelagert oder zwischengelagert werden, sondern sind umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.7 Bodendenkmäler

3.7.1 Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Sicherben, 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.

3.8 Mittelspannungsfreileitung

3.8.1 Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet unmittelbar angrenzend an den Leitungsbereich der Mittelspannungsfreileitung MS-3x70/12 St. Al. (Masten 19900009, 19900010) der OsthessenNetz GmbH liegt und im nördlich teilweise von dieser durchzogen wird.

3.9 Blendwirkungen Verkehr

3.9.1 Die PV-Anlage und Beleuchtungsanlagen sind im Hinblick auf den Straßenverkehr in blendfreier Ausführung zu errichten.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 21.03.2023

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.09.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 15.09.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.09.2023 bis einschließlich 20.10.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.03.2024

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Kinzigtal Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Steinau an der Straße, den 30. OKT. 2024

Bürgermeister
Zintlermann
Bürgermeister

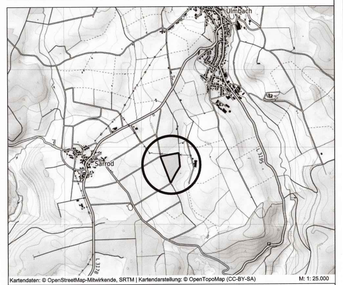
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am 31. JAN. 2025

Steinau an der Straße, den 03. FEB. 2025

Bürgermeister
Zintlermann
Bürgermeister

Stadt Steinau an der Straße
Stadtteil Sarrod
Bebauungsplan "Solarpark-Sarrod I"



PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung

Stand:	08.05.2023 24.04.2024 23.07.2024
Projektleitung:	Bode
CAD:	Weber, M.Damm
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	23-2861