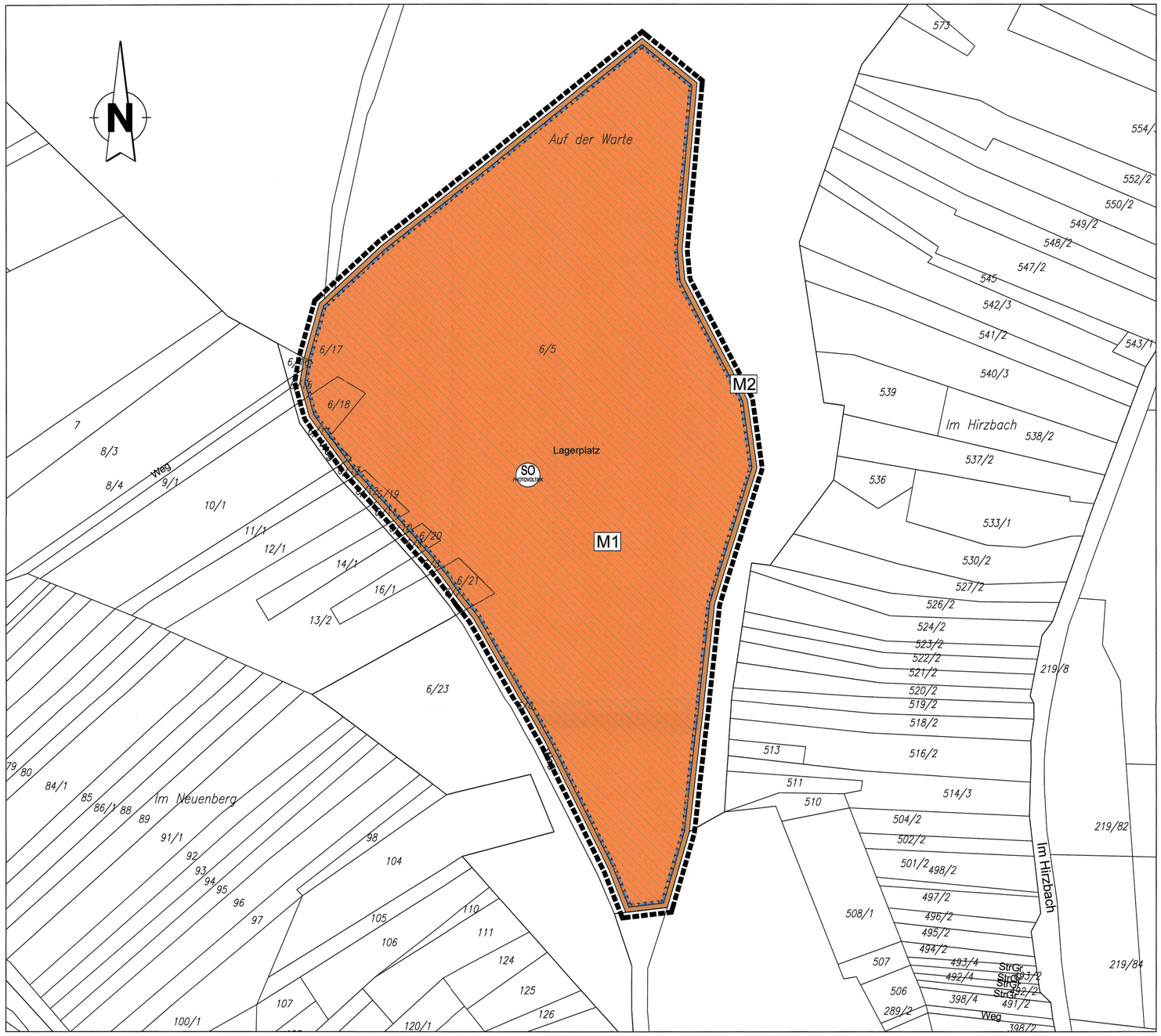

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

1.1 Sonstige Sondergebiete SO

(gem. § 11 BauNVO)

Als Zweckbestimmung und Art der Nutzung wird festgesetzt:

- Photovoltaik-Freiflächenanlage

Zulässig sind die Errichtung sowie der Betrieb baulicher Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik) als stationäre Anlagen.

Weiterhin zulässig sind Nebenanlagen, sofern sie für die betrieblichen Zwecke erforderlich sind.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr.1. BauGB)

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,35.

Die Mindesthöhe der Unterkante der baulichen Anlagen (Solarmodule) beträgt 0,80 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

Die zulässige Bauhöhe beträgt max. 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB u. § 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4. BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche der Thymian-Magerrasen und Magerrasen mit Orchideenvorkommen gemäß Bestandsplan Biotoptypen (Bau-Tabuzonen gem. Umweltbericht Nr. 10.2 Maßnahmenplan) ist die Errichtung baulicher Nebenanlagen, die zum Betrieb und zur Nutzung der Photovoltaik-Anlage benötigt werden, bis zu einer Gesamtgröße von 100 m² zulässig. Die zulässige Höhe der Anlagen beträgt max. 4,00 m.

5 Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen

(gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist die zum Betrieb und zur Nutzung der Photovoltaik-Anlagen notwendige Führung unterirdischer Versorgungsleitungen nur außerhalb der naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche der Thymian-Magerrasen und Magerrasen mit Orchideenvorkommen gemäß Bestandsplan Biotoptypen (Bau-Tabuzonen gem. Umweltbericht Nr. 10.2 Maßnahmenplan) zulässig. Eingriffe in die gegebenen Boden- und Pflanzenstrukturen sind zu minimieren.

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20. BauGB)

6.1 Maßnahmenfläche M1

Auf der Maßnahmenfläche M1 (Flächen innerhalb der Einfriedung) ist zur Entwicklung einer mageren Vegetationsbedeckung eine extensive Weidelandnutzung zwischen und unter den Modulen durchzuführen.

Auf der Maßnahmenfläche M1 (Flächen innerhalb der Einfriedung) sind die naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche der Thymian-Magerrasen und Magerrasen mit Orchideenvorkommen (Bau-Tabuzonen gem. Umweltbericht Nr. 10.2 Maßnahmenplan) von der Überstellung von Modulflächen auszusparen und durch die Anlage von Bautabuzonen im Rahmen einer ökologische Baubüberwachung zu sichern. Die Lage der Flächen ist im Bestandsplan Biotoptypen: Bestand vor Eingriff in der Anlage zum Umweltbericht dargestellt.

Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen und die natürlichen Funktionsbeziehungen in der freien Landschaft nicht zu stören, ist die Errichtung von Sockelmauern entlang der bestehenden Einfriedung unzulässig. Falls Veränderungen an der Art der Einzäunung vorgenommen werden, ist eine Durchlässigkeit für Wirbellose und kleine Wirbeltiere in Form von geeigneten Durchlässen zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind umfangreiche Geländemodellierungen und Veränderungen der Oberfläche unzulässig.

Der Einsatz von Dünge- und Spritzmitteln sowie Unkrautvertilgungsmitteln ist nicht zulässig.

6.2 Ökologische Bauüberwachung

Während der Bauphasen ist durch eine qualifizierte ökologische Bauüberwachung sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Belange während der Ausführungen gesichert und dokumentiert werden.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 (1) Nr.25a. BauGB)

7.1 Maßnahmenfläche M2

Auf der Maßnahmenfläche M2 (entlang der Grenze des Geltungsbereichs) ist, sofern nicht bereits vorhanden, ein mindestens 2m breiter, geschlossener Gehölzstreifen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen, zu entwickeln und zu erhalten. Er soll die Funktion eines Sichtschutzes und einer Abschirmung gegenüber den Solarmodulen übernehmen. Zur gestalterischen Einbindung der Anlage sind die Gehölzpflanzungen den Einfriedungen vorgelagert. Arten und Mindestqualitäten gemäß Pflanzliste C 2.

7.2 Dachflächen von Nebenanlagen

Dachflächen von baulichen Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen.

B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) HBO)

1 Beschaffenheit und Gestaltung von Zuwegungen

Auf dem Grundstück erforderliche Versorgungswege sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen (Schotter, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decke).

2 Fassadengestaltung von Nebenanlagen

Die Außenwände baulicher Nebenanlagen sind an die Umgebung angepasst zu gestalten. Zulässig ist die Verwendung gedeckter Farben. Sich von der Umgebung abhebende, grelle Farben sind unzulässig.

C Hinweise

1 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 20 HDSchG, anzuzeigen.

2 Altlasten

Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

3 Wasser- und Bodenschutz

Nach § 1 des Hess. Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) vom 28.09.2007 sind die Funktionen des Bodens auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes, des HAltSchG sowie der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen RechtsVO nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere:

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

4 Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 (1) Nr.25a. BauGB)

Mindestqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100-150 cm; autochthones Material mit Herkunftsnachweis.

• Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
• Corylus avellana	(Haselnuss)
• Cornus sanguinea	(Hartriegel)
• Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
• Sarothamnus scoparius	(Besenginster)
• Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
• Acer campestre	(Feldahorn)
• Ligustrum vulgare	(Liguster)
• Rosa tomentosa	(Filz-Rose)
• Rosa canina	(Hunds-Rose)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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

SO PHOTOVOLTAIK 1.4.2. Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

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

3.5. Baugrenze

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB,

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

M1 Maßnahmenfläche M1

M2 Maßnahmenfläche M2

15. Sonstige Planzeichen

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Übereinstimmungsvermerk

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

- 1. JULI 2009

DIPLING. HARALD RICHTER ÖBVI

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss *(§ 2 Abs. 1 BauGB)*	**01.07.2009**
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit	**23.07.2009**
Beteiligung der Öffentlichkeit *(§ 3 Abs. 1 BauGB)*	**31.07. - 31.08.2009**
Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange *(§ 4 Abs. 1 BauGB)*	**32.07. - 31.08.2009**
Offenlegungsbeschluss	**07.09.2009**
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	**21.09. - 19.10.2009**
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	**28.10.2009**
Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 3 BauGB)	**30.10.2009**

STADT GELNHAUSEN 30 (Dienstsiegel)

11. NOV. 2009 (Datum) (Unterschrift)

Thorsten Stolz
Bürgermeister

ROB planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

GfU Gesellschaft für Umweltconsulting mbH
Zum Wartturm 3
63571 Gelnhausen

Stadt Gelnhausen
B-Plan "Solarpark Gelnhausen"

Stadt:	Gelnhausen	Proj.Nr.:	0906
Geplant:	Rüttinger	Plannr.:	01-S
Gezeichnet:	Rüttinger	Masstab:	1:1000
Datum	20.10.2009	Format	Din A1

Satzung