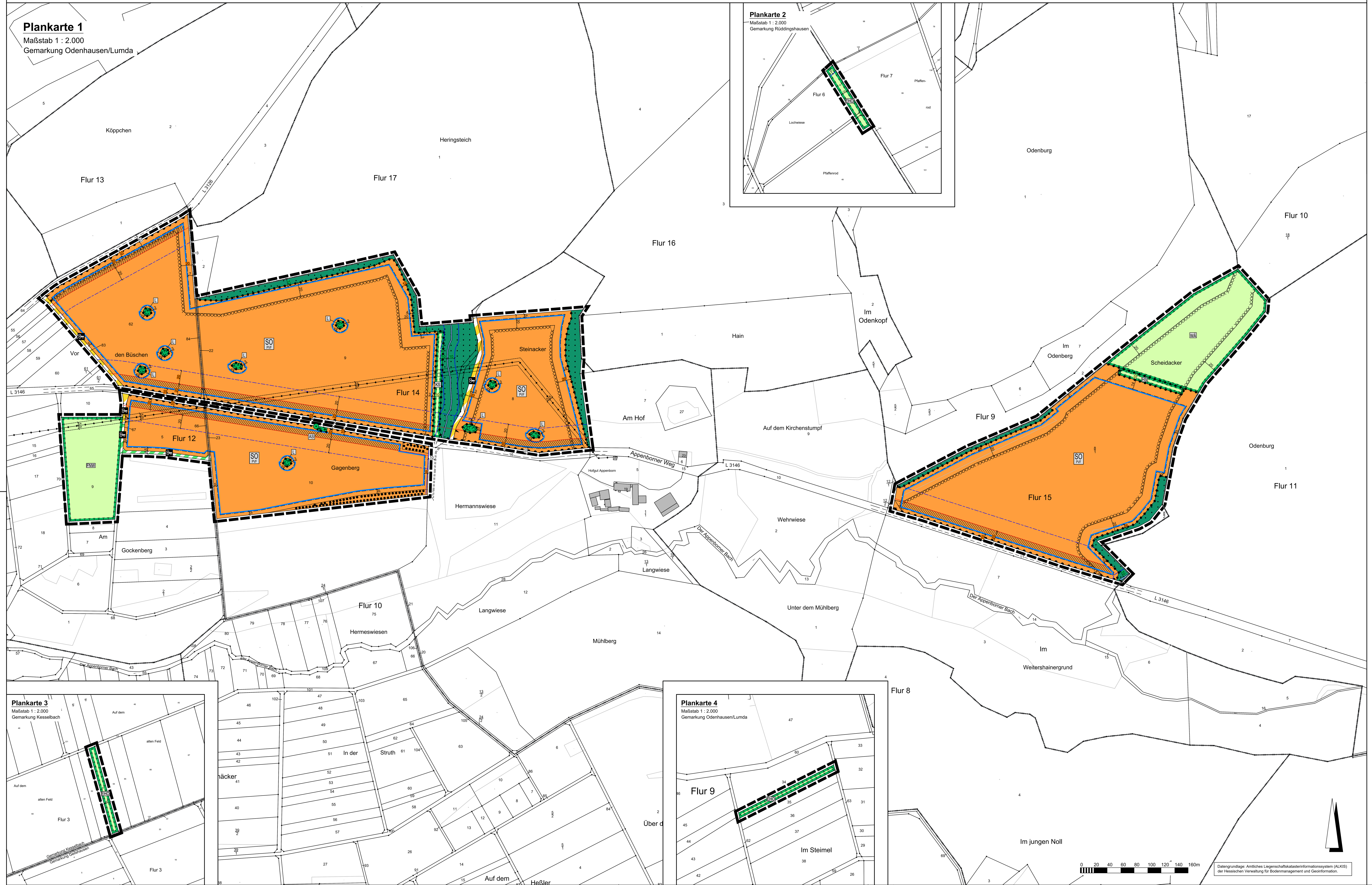
Gemeinde Rabenau, Gemarkung Odenhausen

Bebauungsplan "Solarpark Odenhausen"



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 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93),

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Gemarkungsgrenze

Gemeindegrenze

Flur 14 — Flurnummer

9 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SO_{PVF} — Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

Landwirtschaftlicher Weg (befestigt)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

Landwirtschaftlicher Weg (unbefestigt)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Freileitung mit Schutzstreifen (nicht eingemessen)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen, Graben (nicht eingemessen)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

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

L — Entwicklungsziel: Lesesteinhaufen

KS — Entwicklungsziel: Krautiger Saum

AS — Entwicklungsziel: Artenreicher Saum

FNW — Entwicklungsziel: Feucht- und Nasswiese

EHO — Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter

HS — Entwicklungsziel: Heckenstruktur

WÄ — Entwicklungsziel: Wildäsungsfläche

Erhalt von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind; hier: Waldabstand

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bauverbotszone

Baubeschränkungszone

Fahrbahnrand (nicht eingemessen)

Gewässerrandstreifen

6 4 — Bemaßung (verbindlich)

Ausnahmeregelung Bauverbotszone (siehe Erläuterungsbericht)

1 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

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

1.1.1 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,
- Löschwasserzisternen,
- Technische Anlagen und Vorhaben, die der Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff i.S.d. § 249a BauGB dienen.

1.1.2 Ausnahme: Das Verbot zur Errichtung von Hochbauten jeder Art nach § 23 Abs. 1 HStrG gilt nicht für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in einem 10m breiten Streifen der Bauverbotszone gemäß Darstellung in der Plankarte.

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 (Versiegelungen < 1 m² je Modultisch) zulässig (z.B. durch Aufständerung, Punktfundamente, etc.)

1.2.2 Funktionsflächen (z.B. Stellplätze, Wege, Kranaufstellflächen) sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

1.2.3 Je Nebenanlage ist eine maximale Grundfläche von 40 m² 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: 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 überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen, Zentralwechselrichter, Kameramasten), 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: Lesesteinhaufen

Maßnahmen: Die Lesesteinhaufen sind regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird. Hierzu ist vorzugsweise eine Schaf- oder Ziegenbeweidung durchzuführen.

1.4.2 Entwicklungsziel: Krautiger Saum

Maßnahmen: Innerhalb der Maßnahmenfläche ist die Anlage von zweistreifigen Krautsäumen durchzuführen. Auf mindestens 6 m Breite ist ein Strauch- und Baummantel durch Sukzession oder durch eine buchtartige Anpflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze mit einzel- und gruppenweiser Anpflanzung sowie Pflanzlücken anzulegen. Daneben ist auf mindestens 4 m Breite ein blütenreicher Stauden- und Krautsaums anzulegen, wobei eine Mahd in mehrjährigem Abstand zur Verhinderung des Vordringens von Gehölzen durchzuführen ist. Der Deckungsgrad der Krautschicht sollte dabei mehr als 50% betragen.

Pflegehinweis: Gegebenenfalls ist eine vorherige Ausmagerung der Maßnahmenfläche durch häufiges Mähen durchzuführen.

1.4.3 Entwicklungsziel: Artenreicher Saum

Maßnahmen: Innerhalb der Maßnahmenfläche sind die bestehenden Arten zu erhalten. Die Fläche ist durch eine ein- bis zweijährige Mahd dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Aufkommende Gehölze sind dabei zu entfernen.

1.4.4 Entwicklungsziel: Feucht- und Nasswiese

Maßnahmen: Innerhalb der Maßnahmenfläche ist das Grünland extensiv durch eine ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen. Die erste Mahd erfolgt frühestens ab dem 15. Juni. Das Schnittgut ist abzutransportieren. Alternativ zur Mähnutzung kann eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr im Durchtrieb bzw. mit mobilem Weidezaun (ohne Zufütterung) durchgeführt werden. Falls erforderlich, kann eine Nachmahd vorgenommen werden. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind ausgeschlossen.

1.4.5 Entwicklungsziel: Heckenstruktur

Maßnahmen: Innerhalb der Maßnahmenfläche ist eine lineare Heckenstruktur aus heimischen, standortgerechten Dornensträuchern mit einer variierenden Breite zwischen 5 und 10 m anzulegen. Für die Heckenpflanzung sollen bevorzugt vorhandene Dornengehölze umgepflanzt werden, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entfallen würden. Diese können durch Neupflanzungen von einzelnen Dornensträuchern ergänzt werden. Die Neupflanzungen sind dabei in einem Abstand von rd. 1,5 m anzupflanzen. Etwa alle 50 m sind Lücken in der Hecke anzulegen (unbepflanzte Stellen). Um die Hecke herum ist ein 3 – 5 m breiter Saumstreifen anzulegen, der alle 1 bis 2 Jahre einmal zu mähen ist.

Pflegehinweis: Die Gehölze sind regelmäßig zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.

1.4.6 Entwicklungsziel: Ersatzhabitat für Offenlandbrüter

Maßnahmen: Im Bereich der Plankarten 2 bis 4 ist ein zweiteiliger Blühstreifenkomplex bestehend aus einem einjährigen und einem zweijährigen Blühstreifen sowie einem Schwarzbrachestreifen für das Rebhuhn anzulegen.

Pflegehinweis: Im ersten Jahr wird im Frühjahr die gesamte Blühfläche durch die Aussaat einer für das Rebhuhn geeigneten Blühmischung angelegt. Im zweiten Jahr wird im Frühjahr eine Hälfte der Blühfläche neu bestellt, die andere Hälfte verbleibt für ein weiteres Jahr unbearbeitet. Im dritten Jahr wird im Frühjahr die letztjährig stehengelassene Hälfte neu bestellt und die andere Hälfte verbleibt ein weiteres Jahr unbehandelt. Ab dem vierten Jahr verfahren wie in den Vorjahren, beginnend mit Jahr 2, sodass eine Blühfläche mit einem einjährigen und einem zweijährigen Blühstreifen jährlich hergestellt wird. Um die gesamte Blühfläche ist ein 3 m breiter umgebender Randstreifen herzustellen. Dieser ist ein- bis zweimal jährlich zwischen Oktober und Februar umzubrechen. Der Einsatz von Düngern, Herbiziden, Insektiziden und Fungiziden ist ausgeschlossen.

1.4.7 Entwicklungsziel: Wildäsungsfläche

Maßnahme: Die Wildäsungsfläche ist in ihrem Zustand als natürliches Grünland zu erhalten.

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

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

1.5 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

1.5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Je Planzeichen in der Plankarte gilt es, die bestehenden Laubbäume zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch einheimische und standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die in der Plankarte festgesetzten Pflanzstandorte können (bei Neuanpflanzung) um bis zu 5 Meter versetzt werden.

1.6 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 (35 Jahre, ab dem Tag des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz und erstmaliger Einspeisung). Danach erfolgt ein Rückbau der Photovoltaikanlage (einschl. Nebenanlagen, Einfriedungen, Fahrwege und Fundamente). Nach Ende der Nutzungsdauer wird die Fläche wieder der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland- / Ackerlandnutzung) zugeführt, gemäß den dann geltenden gesetzlichen Vorgaben.

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 bis zu einer Höhe von max. 2,50 m über Geländeoberkante inklusive Übersteigschutz zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m 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 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche
Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

4.2 Verwertung von Niederschlagswasser

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

4.3 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.

4.4 Bauverbotszone entlang der Landstraßen L3126 und 3146

4.4.1 Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG gilt (gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Landstraßen L3126 und L3146) eine 20 Meter tiefe Bauverbotszone, die frei von jeglichen Hochbauten, Nebenanlagen, Werbeanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu halten ist. Ausnahme: Siehe Festsetzung 1.1.2.

4.4.2 Die Straßenbaubehörde ist bei allen Bauvorhaben gemäß § 23 Abs. 2 HStrG innerhalb der 40 m tiefen Baubeschränkungszone zu beteiligen.

4.5 Artenschutz

4.5.1 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.

4.5.2 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.

4.6 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 10 Meter Streifens entlang der Grabenparzellen, gemessen am äußeren Rand der Oberkante Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung / Vorgaben für den Außenbereich).

4.7 RP Gießen Bergaufsicht

Der Bereich westlich des Hofgutes Appenborn liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz in Schächten nachgewiesen wurde. Informationen über die Art des Nachweises oder die Position der Schächte liegen nicht vor. Daher ist bei Baumaßnahmen im westlichen Teilbereich auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am ___.___.______

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

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

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

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

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

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Gemeindevertretung am ___.___.______

Die Bekanntmachungen erfolgten im ______________________.

Ausfertigungsvermerk:

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

Rabenau, den ___.___.______

____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

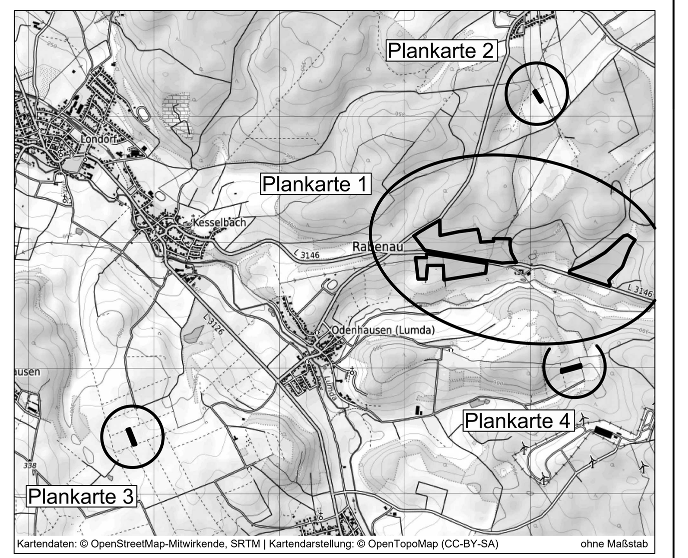
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___.______

Rabenau, den ___.___.______

____
Bürgermeister

Gemeinde Rabenau, Gemarkung Odenhausen

Bebauungsplan "Solarpark Odenhausen"



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) ohne Maßstab

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

Entwurf

Stand:	27.06.2024 06.08.2024 04.06.2025
Projektleitung:	Wolf, Lindner
CAD:	Beil
Maßstab:	1 : 2.000
Projektnummer:	24-2838