

Stadt Kirchhain, Gemarkungen Kirchhain und Langenstein

Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Solarpark Kirchhain an der K 14 südlich Langenstein“

Vorentwurf

Planstand: 04.06.2025

Projektnummer: 24-2967

Projektleitung: Lindner / Wolf

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,
- 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 zulässig (z.B. durch Aufständering, 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 40m² 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 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):

Entwicklungsziel: Naturnaher Gewässerrandstreifen (GR)

Maßnahmen: Das Grabenbegleitgrün ist alle zwei Jahre zu mähen. Die Gehölze sind alle 5 Jahre Auf-den-Stock zu setzen. Eine Düngung sowie die Beweidung der Flächen sind unzulässig.

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). Nach Ende der Nutzungsdauer wird die Fläche wieder der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland- / Ackerlandnutzung) zugeführt, gemäß den dann geltenden gesetzlichen Vorgaben.

1.6 Art der baulichen Nutzung / zulässige Vorhaben / Durchführungsvertrag gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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. 2,50m über Geländeoberkante inklusive Übersteigschutz zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,20m 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	Malus sylvestris – Wildapfel
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Corylus avellana – Hasel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	Rosa canina – Hundsrose
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

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

4.2 **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).

4.3 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.

4.4 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.

4.5 Artenschutz

4.5.1 Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG: Die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Roudungen 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 Bauverbotszone entlang der Kreisstraße K14

4.6.1 Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG gilt (gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße K14) eine 20 Meter tiefe Bauverbotszone, die frei von jeglichen Hochbauten, Nebenanlagen, Werbeanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu halten ist. Ausnahme: Siehe Textliche Festsetzung 1.1.2.

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