

Stadt Lollar, Gemarkung Lollar

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Batteriespeicher Auf dem Rußland“

Vorentwurf

Planstand: 27.06.2025

Projektnummer: 25-3057

Projektleitung: Wolf / Lindner

1 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO:

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO „Batteriespeicher und Umspannwerk“ (SO BU) sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Batteriespeichermodule bzw. -container,
- Für den Betrieb der Anlage notwendige technische Nebenanlagen (Transformatoren, Wechselrichter, Battery Packs inkl. Steuerungssystem, Brandschutz- und Kühlsysteme, Schaltanlage und USV-Anlage),
- Umspannwerke (inkl. Schaltanlage, Verteilerzentrale, Netzsystem, Messsystem und USV-Anlage),
- Betriebsgebäude,
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen, Stellplätze und Abstellflächen für Container,
- Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 3,5 m,
- Löschwasserezisternen und Löschwasserbecken,
- Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von ca. 8,0 m,

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.4 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO:

Für die baulichen Anlagen wird im Sondergebiet SO1 eine maximale Höhe von 4 Metern und im Bereich des Sondergebietes SO2 eine maximale Höhe von 6 Metern jeweils über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Von dieser Festsetzung abweichend können Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von 8 Metern errichtet werden.

1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklungsziel: Blühwiese (B)

Maßnahme: Auf der Fläche ist die Einsaat einer arten- und blütenreichen Saatgutmischung regionaler Herkunft vorzunehmen.

Pflegehinweis: Jährliche Mahd mit Abräumen des Mahdgutes zwischen 15. Oktober und 31. März.

1.4 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung einer 5 Metern breiten geschlossenen Laubstrauchhecke (Einreihig, Pflanzabstand zwischen den Sträuchern 1,5 Metern) aus standortgerechten einheimischen Arten (siehe Artenliste 4.1) sowie Laubbäume 2. Ordnung im Abstand von 10 Metern vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahme: Die Baumpflanzungen dürfen nicht im Bereich des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung gepflanzt werden. Der Gehölzbestand ist regelmäßig zurückzuschneiden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

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. 3,50m über Geländeoberkante inklusive Übersteigschutz zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15m 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 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 Bundesstraße B3

4.4.1 Gemäß § 23 HStrG gilt (gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße B3) eine 20 Meter tiefe Bauverbotszone, die frei von jeglichen Hochbauten, Nebenanlagen, Werbeanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu halten ist.

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

4.5 Bauverbotszone entlang der Autobahn A480

- 4.5.1 Gemäß § 9 FStrG gilt (gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand der Autobahn A5) eine 40 Meter tiefe Bauverbotszone, die frei von jeglichen Hochbauten, Nebenanlagen, Werbeanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu halten ist.
- 4.5.2 Die Straßenbaubehörde ist bei allen Bauvorhaben gemäß § 9 Abs. 2c FStrG innerhalb der 100 Meter tiefen Baubeschränkungszone zu beteiligen.

4.6 Infrastrukturleitung im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich die 110 kV-Hochspannungsfreileitung der **Avacon Netz GmbH**. Konkret ist die Trasse Nr. 1075 in dem Bereich des Mastes Nr. 19 betroffen. Der Leitungsschutzstreifen im Bereich der Hochspannungsfreileitung sowie der dazugehörige Mast-schutzbereich gemäß Plankarte sind von baulichen Anlagen gemäß den Schutzbestimmungen freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind die für den Netzanschluss notwendigen Infrastrukturen (Umspannwerke inkl. Technischer Nebenlagen).

4.7 Telekommunikation

Im Geltungsbereich befindet sich ein Telekommunikationsmast. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsinfrastruktur vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der uneingeschränkte Zugang zu den Telekommunikationsleitungen jederzeit möglich ist.

4.8 Artenschutz

- 4.8.1 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.
- 4.8.2 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.

4.9 Schutzgebiete

Auf den nördlich und östlich angrenzenden Flächen befindet sich das FFH-Schutzgebiet 5318-303 „Feuchtwiesen bei Daubringen“.