

Stadt Eschborn

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 262

'Sondergebiet Agri-PV'

Vorentwurf

Planstand: 13.08.2025

Projektnummer: 25-3069

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“ ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die kombinierte Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke als Hauptnutzung und die Stromproduktion mittels einer Freiflächen-Photovoltaikanlage als Sekundärnutzung zulässig. Folgende bauliche Anlagen sind zulässig: Photovoltaik-Freiflächenanlagen (aufgeständerte Solarmodule), technische Nebenanlagen (z.B. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, etc.), Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen, Speichereinrichtungen.

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 Grundflächenzahl wird mit 0,1 festgesetzt.

1.2.2 Für die Oberkante der Solarmodule und der technischen Nebenanlagen wird eine maximale Höhe von 5,0 m über Geländeoberkante festgesetzt (Istrecht gemessen). Der untere Bezugspunkt für die Höhermittlung ist die in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländeoberfläche. Zwischenwerte der Höhenlinien sind linear zu interpolieren. Die oberen Bezugspunkte sind die Oberkanten der Solarmodule bzw. der Anlagen. Bei Anlagen mit Dächern (z.B. Trafostationen) 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 Die Solarmodule und hochbauliche Anlagen (z.B. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, etc.) sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig. 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 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.

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 Fassaden von technischen Nebenanlagen (z.B. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, etc.) sind mit senkrechter Holzverschalung oder weißen, grünen, bräunlichen, erdfarbenen 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 Es sind ausschließlich gebrochene (offene) Einfriedungen bis zu einer Höhe vom max. 2,50 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz zulässig. Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind unzulässig.

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 Eschborn während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

3.2 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

- 3.2.1 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.

- 3.2.2 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.
- 3.2.3 Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ist zu beachten, dass im Rahmen der Bautätigkeit Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt gelagert werden. Bzgl. Oberbodenarbeiten und Oberbodenmieten sind die DIN 18917 und 18915 zu beachten.
- 3.3 Bodendenkmäler**
- 3.3.1 Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, 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.