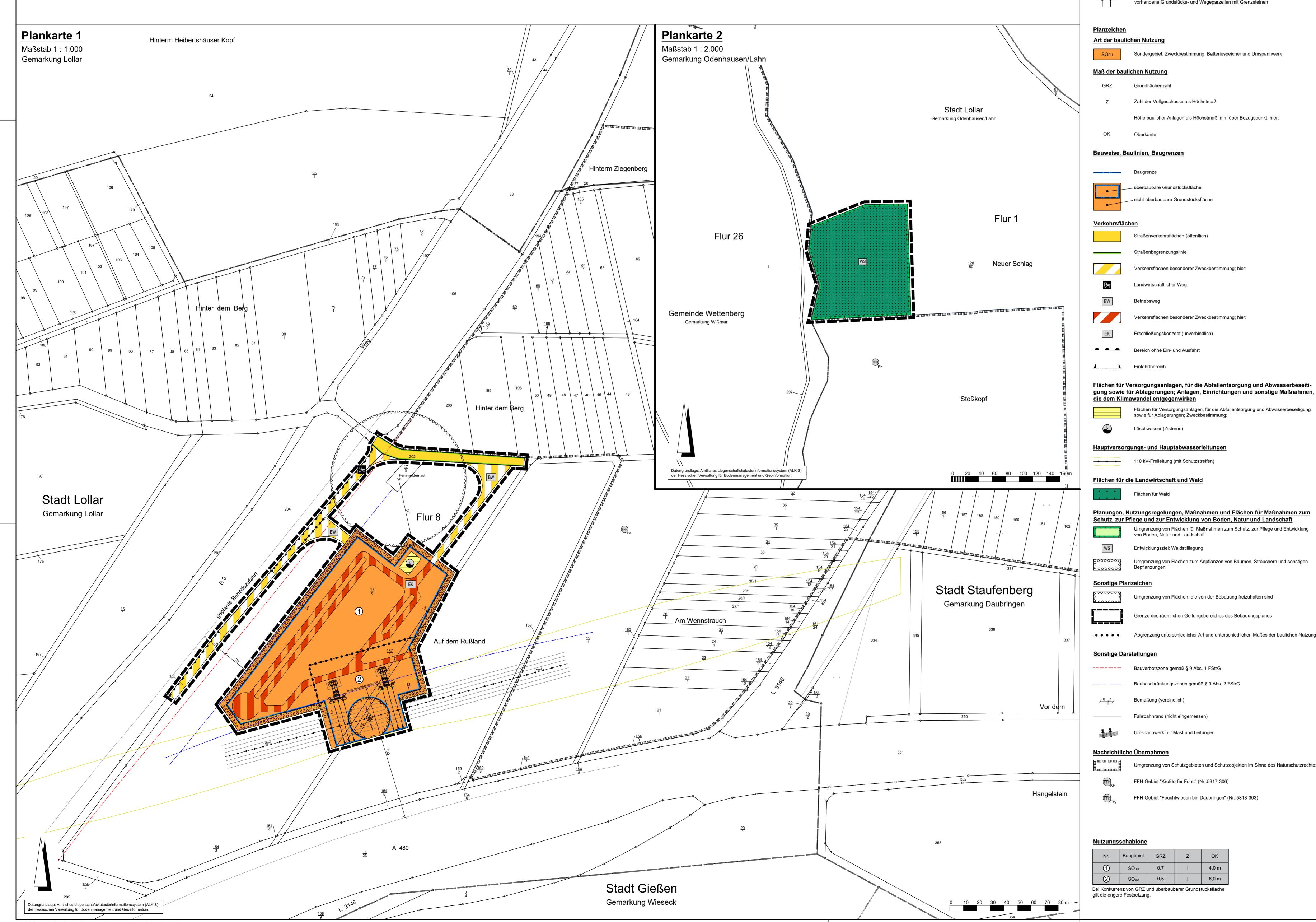
Stadt Lollar, Gemarkung Lollar

Bebauungsplan "Batteriespeicher Auf dem Rußland"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBI. 2025 I Nr. 257), 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 (BGBI. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBI. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des

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

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

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBI. 2025 Nr. 66),

Gemeindegrenze

_...

Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

<u>Planzeichen</u>

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet, Zweckbestimmung: Batteriespeicher und Umspannwerk

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

überbaubare Grundstücksfläche

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

__ nicht überbaubare Grundstücksfläche

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

Straßenbegrenzungslinie

Landwirtschaftlicher Weg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:

Erschließungskonzept (unverbindlich)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseiti gung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Löschwasser (Zisterne)

sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung:

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen → → → 110 kV-Freileitung (mit Schutzstreifen)

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

Entwicklungsziel: Waldstilllegung Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG — — Baubeschränkungszonen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

Bemaßung (verbindlich)

Fahrbahnrand (nicht eingemessen)

Umspannwerk mit Mast und Leitungen

Nachrichtliche Übernahmen Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

FFH-Gebiet "Krofdorfer Forst" (Nr.:5317-306)

FFH-Gebiet "Feuchtwiesen bei Daubringen" (Nr.:5318-303)

Nutzungsschablone

	Nr.	Baugebiet	GRZ	Z			
	1	SO _{BU}	0,7	I			
	2	SO _{BU}	0,5	I			
I	Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstüd						

1 Textliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

folgende bauliche Anlagen zulässig:

Schaltanlage und USV-Anlage),

Betriebsgebäude,

Batteriespeichermodule bzw. -container,

Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 3,5 m,

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Farbgebung (z.B. gedecktes Grün) zu halten.

Wasserrechtliche Festsetzungen

4.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn

Acer platanoides - Spitzahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Fraxinus excelsior - Esche Prunus avium - Vogelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Sorbus aucuparia - Eberesche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Lonicera xylosteum - Heckenkirsche

4.2 Verwertung von Niederschlagswasser

wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen

4.4 Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B3

Aufschüttungen und Abgrabungen zu halten ist.

tiefen Baubeschränkungszone zu beteiligen.

Aufschüttungen und Abgrabungen zu halten ist.

Telekommunikationsleitungen jederzeit möglich ist.

tiefen Baubeschränkungszone zu beteiligen.

4.6 Infrastrukturleitung im Plangebiet

4.7 Telekommunikation

4.5 Bauverbotszone entlang der Autobahn A480

Artenliste 2 (Sträucher):

Corylus avellana - Hasel

Ligustrum vulgare - Liguster

Malus sylvestris - Wildapfel

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Niederschlagswasser ist auf den Flächen zu versickern.

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Odenhausen/Lahn)

Löschwasserzisternen und Löschwasserbecken,

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

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

- Für den Betrieb der Anlage notwendige technische Nebenanlagen (Transformatoren,

Wechselrichter, Battery Packs inkl. Steuerungssystem, Brandschutz- und Kühlsysteme,

Umspannwerke (inkl. Schaltanlage, Verteilerzentrale, Netzsystem, Messsystem und USV-Anlage),

Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen, Stellplätze und Abstellflächen für Container,

Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von ca. 8,0 m.

Überwachungskameras bis zu einer Höhe von 8 m errichtet werden.

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 m und im Bereich

des Sondergebietes SO2 eine maximale Höhe von 6 m jeweils über der natürlichen

Geländeoberkante festgesetzt. Von dieser Festsetzung abweichend können Kameramasten für

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von

geschlossenen Laubstrauchhecke (Einreihig, Pflanzabstand zwischen den Sträuchern 1,5 m) aus standortgerechten einheimischen Arten (siehe Artenliste 4.1) sowie Laubbäume 2. Ordnung im

Abstand von 10 m 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

Entwicklungsziel: Waldstilllegung (Plankarte 2, Flurstück 128/50tlw., Flur 1 der Gemarkung

Maßnahme: Das Waldgebiet wird als Teilfläche der Naturwaldentwicklungsfläche "Buchenaltholz im

FFH-Gebiet Krofdorfer Forst" entsprechend dem Waldgutachten der Stadt Lollar (2025) festgesetzt.

Dabei wird der Buchenwaldbestand in der Waldabteilung 308 B1 von der Bewirtschaftung

2.1 Gestaltung baulicher und technischer Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.2.1 Es sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 3,50 m über

2.2.2 Mauern und Mauersockel sind unzulässig. Ausnahmen: Einzel-, Punkt- und Köcherfundamente.

2.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

100% der Grundstücksfreiflächen sind als natürliche Grünfläche anzulegen.

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Sämtliche bauliche und technische Anlagen im Plangebiet sind in einer landschaftsangepassten

Geländeoberkante inklusive Übersteigschutz zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG gilt: Das im Plangebiet anfallende

Rhamnus cathartica - Kreuzdorn

Rosa canina - Hundsrose

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

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

erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

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 Mastschutzbereich gemäß Plankarte sind von baulichen Anlagen gemäß den Schutzbestimmungen freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind die für den Netzanschluss notwendigen Infrastrukturen (Umspannwerke inkl. Technischer

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

Ribes div. spec. - Beerensträucher

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

1.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung einer 4 m breiten

1.3 Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO "Batteriespeicher und Umspannwerk" (SO BU) sind

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu

4.8.1 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)

4.8 Artenschutz

Auf den nördlich und östlich angrenzenden Flächen zum Plangebiet (Plankarte 1) befindet sich das FFH-Schutzgebiet 5318-303 "Feuchtwiesen bei Daubringen".

4.10 RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

4.11 RP Gießen, Dez. Bergaufsicht

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem das Vorkommen von Erz nachgewiesen wurde. Informationen über Art und örtliche Lage des Nachweises liegen hier nicht

Bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind

---·---·

---·---

___·__·

---·---

---·---

Verfahrensvermerke:

verordnetenversammlung gefasst am

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadt-

entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich

bekanntgemacht am

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich be-

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich be-

kanntgemacht 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 Stadtverordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten im _

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

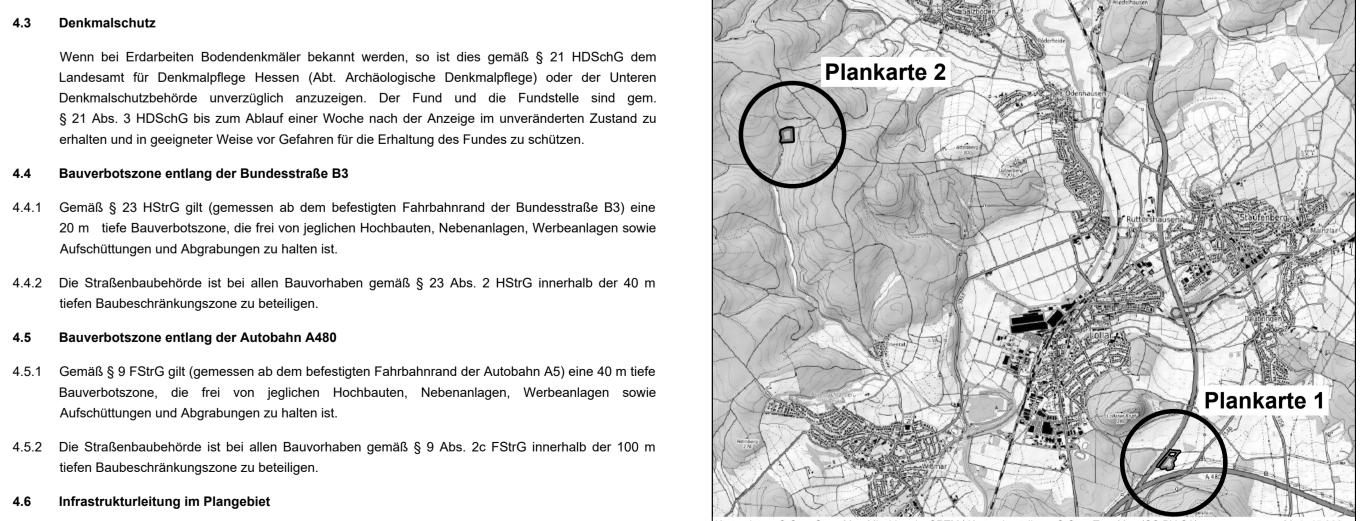
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in

Lollar, den ___.__.

Stadt Lollar, Gemarkung Lollar Bebauungsplan "Batteriespeicher Auf dem Rußland'



PLANUNGSBURISCHER Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg	JRO t. +49 641 98441-22	Raumplanung Stadtpla info@fischer-plan.de	
⊏ no to o const		Stand:	27.06.2025 24.11.2025
Entwurf		Projektleitung: CAD: Maßstab: Projektnummer:	Wolf / Lindne L.Damm, M.E 1 : 1.000 25-3057