

Stadt Wetter, Gemarkung Wetter

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Solarpark nördlich der Kranzmühle“

Vorentwurf

Planstand: 11.02.2026

Projektnummer: 25 - 3131

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, Batteriespeicheranlagen und der Speicherung dienenden technischen Nebenanlagen,
- 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 10 m 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 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 50 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 m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Für die Technischen Nebenanlagen kann ausnahmsweise eine maximale Höhe von 3,50 m (Oberkante Gebäude) über der natürlichen Geländeoberkante zugelassen

werden. Dabei dürfen untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Lüftungsanlagen, etc. diese Höhe um bis zu 1 m überschreiten.

Ausnahme: Kameramasten für Überwachungskameras sind bis zu einer Höhe von max. 8 m zulässig und Anlagen, die die gleichzeitige Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für den Ackerbau und die Stromerzeugung aus Sonnenenergie ermöglichen, bleiben gänzlich von dieser Festsetzung unberührt.

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):

- 1.4.1 Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- 1.4.2 Die Flächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind als Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Düngung ist unzulässig.

1.5 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 4 m breiten geschlossenen Laubstrauchhecke (Einreihig, Pflanzabstand zwischen den Sträuchern 1,5 m) aus standortgerechten einheimischen Arten gemäß Artenliste 4.1) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Der Gehölzbestand ist regelmäßig zurückzuschneiden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.6 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist ein Laubbaum 1. Ordnung dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste 4.1). Der Standort für potentielle Ersatzpflanzungen der Bäume kann um bis zu 2 m variiert werden.

1.7 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.

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 und ein- bis zweischürig zu bewirtschaften. Die Verwendung von Herbiziden, Pestiziden oder sonstigen synthetischen Düngemittel ist nicht zulässig. Alternativ zur Mahdnutzung ist eine extensive Beweidung bei 1-2 Weidegängen pro Jahr zulässig (nicht mehr als 1 Großviecheinheiten (GVE)/ha); falls erforderlich kann ab September eine Nachmahd vorgenommen werden.

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 gemäß § 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

Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Kreisstraße K13

4.4.1

Gemäß § 23 Abs. 1 HStrG gilt (gemessen ab dem befestigten äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße K13) eine 20 m 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 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. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu beantragen.