PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stadt Bad Soden-Salmünster, Stadtteil Hausen

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Sonnenkraftwerk Hausen“

Vorentwurf

Planstand: 20.10.2026

Projektnummer: 25-3135

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 der Sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ mit den lfd. Nr. 1 und 2 sind Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zulässig. Hierzu zählen insbesondere Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen), Wechselrichterstationen, Transformatorenstationen, Umspannstationen, Batteriespeicher sowie die zu ihrem Betrieb erforderlichen Erschließungs-, Stellplatz- und Wartungsflächen.

1.2 Baurecht auf Zeit für das Sondergebiet (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.2.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit der lfd. Nr. 2 gekennzeichneten Teilflächen sind die festgesetzten Nutzungen und baulichen Anlagen nur bis zum tatsächlichen Beginn der Bauausführung für die Neu- und Ausbaustrecke Hanau–Fulda innerhalb dieser Teilflächen zulässig.

1.2.2 Nach Abschluss der Bauarbeiten und Wegfall der bahnbedingten Inanspruchnahme innerhalb der mit der lfd. Nr. 2 gekennzeichneten Teilflächen sind die gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässigen Nutzungen und Anlagen wieder zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

1.3.1 Die maximal zulässige Grundfläche für die zur Errichtung der Modultische erforderlichen Rammpfähle sowie für technische Nebenanlagen, insbesondere Wechselrichterstationen, Transformatorenstationen, Umspannstationen und Batteriespeicher, einschließlich Stellplätze und Wartungsflächen wird auf insgesamt 1.200 m² festgesetzt.

1.3.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl für die von Solarmodulen überdeckten Flächen wird auf GRZ = 0,8 festgesetzt. Maßgeblich ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Solarmodule auf die Geländeoberfläche.

1.3.3 Für die Oberkante der Modultische und der technischen Nebenanlagen wird eine maximale Höhe von 3,5 m über der bestehenden Geländeoberfläche festgesetzt. Die Höhe ist senkrecht zu messen. Kameramasten können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 8,0 m über der natürlichen Geländeoberkante zugelassen werden. Die Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule wird auf 0,80 m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.

1.3.4 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellte bestehende Geländeoberfläche. Zwischen den Höhenlinien sind die Geländehöhen linear zu interpolieren. Die oberen Bezugspunkte sind die Oberkante der Solarmodule sowie die Oberkante der technischen Anlagen. Bei technischen Anlagen mit Dachabschluss entspricht der obere Bezugspunkt der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt der Anlage bzw. der Oberkante des obersten Attikaabschlusses.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen sowie Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen) sowie technische Hauptanlagen, insbesondere Wechselrichterstationen, Transformatorenstationen, Umspannstationen und Batteriespeicher, sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.

1.4.2 Dem Nutzungszweck untergeordnete technische Einrichtungen und sonstige Nebenanlagen, insbesondere Kameramasten und Einfriedungen, sowie Stellplätze, Betriebswege und Wartungsflächen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern anderweitige Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

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

1.5.1 Stellplätze, Zu- und Umfahrten sowie Wartungs- und Aufstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Modultische für die Solarmodule sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Ramm- und/oder Schraubfundamenten ohne flächenhafte Versiegelung des Bodens zu errichten. Ein flächenhaftes Abschieben des Oberbodens zum Zwecke der Nivellierung sowie die dauerhafte Lagerung von Bodenmaterial oder Baumaterialien sind unzulässig.

1.5.2 Außenbeleuchtungen sind ausschließlich an Funktionsgebäuden oder in deren unmittelbarem Umfeld zulässig. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) in vollständig gekapselten Leuchtengehäusen zulässig, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen. Wechselnde, blinkende oder bewegte Beleuchtungen sind unzulässig.

1.5.3 Die durch die Baumaßnahmen beeinträchtigten Flächen sind zur Entwicklung von naturnahem Grünland mit standortgerechtem Saatgut gesicherter regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet Hessisches Bergland) für artenreiche Biotopflächen magerer Standorte mit hohem Kräuteranteil (ca. 30 %) einzusäen und regelmäßig zu pflegen. Zulässig sind Wildformen (keine Sorten) oder Heumulch bzw. Wiesendrusch.

1.5.4 Die Umzäunung ist mit einem Bodenabstand von mindestens 0,15 m im Mittel auszuführen. Die Bodenfreiheit ist dauerhaft zu erhalten.

1.5.5 Die in der Planzeichnung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Fläche „A“ ist als Gehölzstreifen dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu sichern und bei Ausfall durch standortgerechte, einheimische Gehölze zu ersetzen.

1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1 Die öffentliche Grünfläche „B“ dient der Gebietseingrünung. Der vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Hinweis: Die Vorgaben des Netzbetreibers zu Sicherheitsabständen und Aufwuchsbeschränkungen sind zu beachten.

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 Nebenanlagen und Betriebsgebäuden 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 Im Sondergebiet sind Einfriedungen aus ummanteltem oder feuerverzinktem Stabgitter- oder Maschendrahtzaungeflecht mit obenliegendem Stacheldraht bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m über Geländeoberkante zulässig. Mauersockel sind unzulässig. Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind unzulässig. Einfriedungen sind landschaftsangepasst in dunkelgrauen, silbergrauen, grünen oder braunen Farbtönen auszuführen.

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 Bad Soden-Salmünster während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

3.2 Verwertung von Niederschlagswasser

3.2.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.

3.2.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

3.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben

3.3.1 Im Rahmen von Bau- und Abrissarbeiten ist der gesetzliche Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Ist ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG nicht sicher vorab auszuschließen, hat eine rechtzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

3.4 Grenzabstände und Gehölzpflanzungen

3.4.1 Die gesetzlichen Grenzabstände mit Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind allgemein zu beachten. Mit den erforderlichen Einfriedungen ist ein ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken und Wegen einzuhalten.

3.5 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

3.5.1 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.

3.5.2 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.

3.5.3 Sollte eine Lagerung wassergefährdender Stoffe stattfinden, ist diese bei der Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Zum Wartturm 11-13, 63571 Gelnhausen anzuzeigen.

3.5.4 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.

3.6 Abfallbeseitigung

3.6.1 Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten. Betonreste und -abfälle dürfen nicht im Baufeld abgelagert oder zwischengelagert werden, sondern sind umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen.

3.7 Bodendenkmäler

3.7.1 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.