PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Hainburg

Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher“

Vorentwurf

Planstand: 16.10.2026

Projektnummer: 26-3278

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 und § 12 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher“ mit der lfd. Nr. 1 sind Photovoltaikfreiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen), Batteriespeicher, Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, Umspannstationen, Lärm- und Blendschutzeinrichtungen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Wartungsflächen zulässig.

1.1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB sind innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet und die den Festsetzungen nicht entgegenstehen. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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 auf GRZ = 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung auf GRZ 1,0 ist zulässig, wenn die Überschreitung in versickerungsfähiger Bauweise erfolgt.

1.2.2 Die maximal zulässige Höhe der Modultische mit Solarmodulen sowie der Zentralwechselrichter, Batteriespeicher, Transformatorenstationen, Umspannstationen, Schallschutzeinrichtungen und Blendschutzeinrichtungen beträgt 5,0 m über der bestehenden Geländeoberkante.

1.2.3 Kameramasten können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 8,0 m über der bestehenden Geländeoberkante zugelassen werden. Die Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule wird auf min. 0,80 m über der bestehenden Geländeoberkante festgesetzt.

1.2.4 Die oberen Bezugspunkte sind die Ober- bzw. Unterkanten der Solarmodule bzw. der technischen Anlagen. Bei Anlagen mit Dächern 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 Photovoltaikfreiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen), Batteriespeicher, Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen und Umspannstationen sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dem Nutzungszweck untergeordnete technische Einrichtungen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Kameramasten, Einfriedungen, etc.) sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wartungsflächen, Lärm- und Blendschutzeinrichtungen und Betriebswege sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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 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 Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 3 HBO)

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

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

3.2 Grenzabstände und Gehölzpflanzungen

3.2.1 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.

3.3 Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel

3.3.1 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.

3.4 Bodendenkmäler

3.4.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

3.5 Artenschutz (allgemein)

3.5.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen. Ggf. bedarf es in einigen Fällen bei Baumaßnahmen auch außerhalb der Brutzeit einer gesonderten Genehmigung seitens der unteren Naturschutzbehörde.

b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. 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.

3.6 Bodenschutz

3.6.1 Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Auf das Informationsblatt „Boden - mehr als Baugrund. Bodenschutz für Bauausführende“ sowie auf die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 wird hingewiesen.