

I. PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: Nutzung erneuerbarer Energien
(Photovoltaik-Freiflächenanlage) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

3. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bescheinigung Katasteramt

Gemeinde: Rotenburg
Gemarkung: Seifertshausen
Flur: 5
Flurstücke: 13, 14, 19, 20, 25, 51, 53
Maßstab: 1:1.000

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Homberg, den Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
Im Auftrag
.....
Unterschrift

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO
Es wird ein "Sondergebiet erneuerbare Energie" (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind folgende Nutzungen: aufgeständerte Photovoltaikanlagen mit Grünlandnutzung einschließlich aller Nebenanlagen für technische Einrichtungen und Speicherung, sowie Zuwegung und Einzäunung. (Nutzung: Aufgeständerte Photovoltaikanlagen mit Schafbeweidung)

1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 § 18 und § 19 BauNVO
2a. Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 im Planungsgebiet festgesetzt.

2b. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO
SO: Die maximale Höhe / Oberkante der Solarmodule und Gebäude beträgt max. 3,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Die Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule muss 0,8 m über der natürlichen Geländeoberfläche betragen. Bezugshöhe/punkt ist das natürliche Gelände, zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage, in senkrechter Projektion zur Geländeoberkante.

1.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 BauNVO)
Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Länge der Modulreihen ist nicht begrenzt.

1.4. Ver- und Entsorgungsleitungen
Alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen.

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.5.1. Die vorhandenen Heckenstrukturen (G) innerhalb des Geltungsbereichs sind zu erhalten und zu pflegen.
- 1.5.2. Notwendige Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.
- 1.5.3. Die Herstellung der aufgeständerten PV-Freiflächenanlage einschließlich der hierfür erforderlichen Kabeltrassen erfolgt auf Grundlage eines Bodenschutzkonzeptes und mit bodenkundlicher Baubegleitung
- 1.5.4. Nach Fertigstellung der Maßnahme sind alle Flächen ohne Bewuchs mit einer Regiosaatgutmischung für Solarpark einzugrünen. Die Flächen sind nach Ausbildung einer erosionsstabilen Grasnarbe extensiv zu beweidern.
- 1.5.5. Die Modulständer werden ohne Fundament mit geeignetem Rammgerät und bodenkundlicher Baubegleitung verankert.
- 1.5.6. Grünlandpflege unter den Modulen: Kein Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemittel, extensive Schafbeweidung (siehe Umweltbericht.....)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 91 Hessische Bauordnung (HBO)

2.1 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 HBO)
Eine Einfriedung der Grundstücke wird freigestellt. Wird eine solche ausgeführt, so ist sie als lebende Hecke (Arten siehe Artenauswahlhilfe), als Maschendrahtzaun oder mit Stahlstabmatten mit max. Höhe von 2,00 m auszuführen. Farbe: matte und dunkle grün bis braun Töne.
Eine Zaunanlage ist auf gesamter Länge für Klein- und Mittelsäuger durchgängig zu gestalten, ein Abstand zwischen OK Boden und der UK des Zaunes von mind. 0,20 m ist einzuhalten.

III. Hinweise / nachrichtliche Übernahmen/ sonstige Festsetzungen

- 1.) Ergeben sich während den Bauausführungen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Anzeichen, die einen **Altlastenverdacht** begründen können, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und in das weitere Vorgehen einzubeziehen.
- 2.) Bei der Bauausführung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) herausgegebenen Merkblätter Bodenschutz für Hauslebauer und **Bodenschutz für Bauausführende** (https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf) zu beachten.
- 3.) Erfolgt die **Verwertung des Oberbodens** durch Auf- oder Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV i.V.m. der Vollzugshilfe der LABO zu § 12 BBodSchV zu beachten. Ansonsten gelten die Anforderungen der jeweils annehmenden Stelle.
Folgende Normen sind zu beachten und anzuwenden:
DIN 18915:2016-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten
DIN 19731:2023-10 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- 4.) Bei Erdarbeiten können jederzeit **Bodendenkmäler** wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHAEOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- 5.) Zur Sicherung der vorhandenen Versorgungskabel sind die **EnergieNetz Mitte GmbH** Baurichtlinien zu beachten. Um Gefahrenstellen zu berücksichtigen, sollte vor Baubeginn ein Gespräch mit dem RegioTeam in Bebra (06622 / 9211-0) stattfinden.
- 6.) Vorgesehenen Bepflanzungen müssen so abgestimmt werden, dass keine Beeinträchtigung der geplanten elektrischen Anlagen zu erwarten ist:
- 2,50 m in der Regel nicht erforderlich
- 1,00-2,50 m Einsatz Schutzmaßnahmen ist in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart zu prüfen
- 1,00 m Baumpflanzung ist unter Abwägung der Risiken möglich, grundsätzlich sind Schutzmaßnahmen zu treffen
- 7.) Zufahrtswege und Stellflächen für die **Feuerwehr** sind nach DIN 14090 für 20-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen. Das DVGW-Arbeitsblatt W 313 „Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen“ ist zu beachten.
Auf die Einhaltung der Vorschriften im Arbeitsblatt W 405 wird hingewiesen.
- 8.) Soweit im Bebauungsplan nicht geregelt, gelten die **Ortssatzungen**.
- 9.) In allen Straßen/Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung von **Telekommunikationslinien** vorzusehen.
- 10.) Ver- und Entsorgungsleitungen: Alle **Ver- und Entsorgungsleitungen** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Verlegung von Abwasserkanälen (Schmutzwasser, Mischwasser) ist unzulässig.

III. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg a. d. Fulda hat in ihrer Sitzung am 02.11.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.3 "PV Freiflächenanlage Sandberg" der Rotenburg a. d. Fulda für den Stadtteil Seifertshausen beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgegeben.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 (1) BauGB) wurden durch ortsübliche Bekanntmachung amdargelegt. Die Anhörung der an der Planung Interessierten fand in der Zeit vom bis statt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Vereine nach § 60 BNatSchG wurden mit Schreiben vom zur Stellungnahme bis zum aufgefordert.

4. Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss nach § 3 (2) BauGB
Nach dem Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.3 "PV Freiflächenanlage Sandberg" der Rotenburg a. d. Fulda für den Stadtteil Seifertshausen vom durch die Stadtverordnetenversammlung und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung im amtlichen Verkündungsorgan vom fand die Offenlegung in der Zeit vom bis statt.

5. Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
Die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Vereine nach § 60 BNatSchG wurden mit Schreiben vom zur Stellungnahme bis zum aufgefordert.

6. Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.3 "PV Freiflächenanlage Sandberg" der Rotenburg a. d. Fulda für den Stadtteil Seifertshausen wurde von der Stadtverordnetenversammlung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Rotenburg a.d.Fulda, den
Der Magistrat

Weber Nölke
Bürgermeister Erster Stadtrat

7. Ausfertigungsvermerk
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg a. d. Fulda vom überein.

Rotenburg a. d. Fulda, den
Der Magistrat

Weber Nölke
Bürgermeister Erster Stadtrat

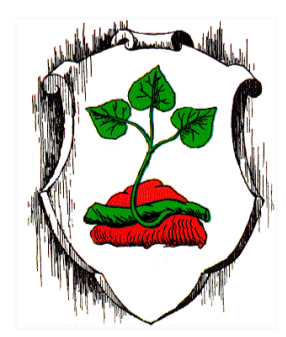
8. Bekanntmachung und Inkrafttreten nach § 10 (3) BauGB
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.3 "PV Freiflächenanlage Sandberg" der Rotenburg a. d. Fulda für den Stadtteil Seifertshausen wurde am ortsüblich bekannt gegeben und ist damit nach § 10 (3) BauGB rechtswirksam geworden.

Rotenburg a. d. Fulda, den
Der Magistrat

Weber Nölke
Bürgermeister Erster Stadtrat

- Vorentwurf -

Stadt Rotenburg a. d. Fulda



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.3
"PV Freiflächenanlage Sandberg",
der Rotenburg a. d. Fulda
für den Stadtteil Seifertshausen**