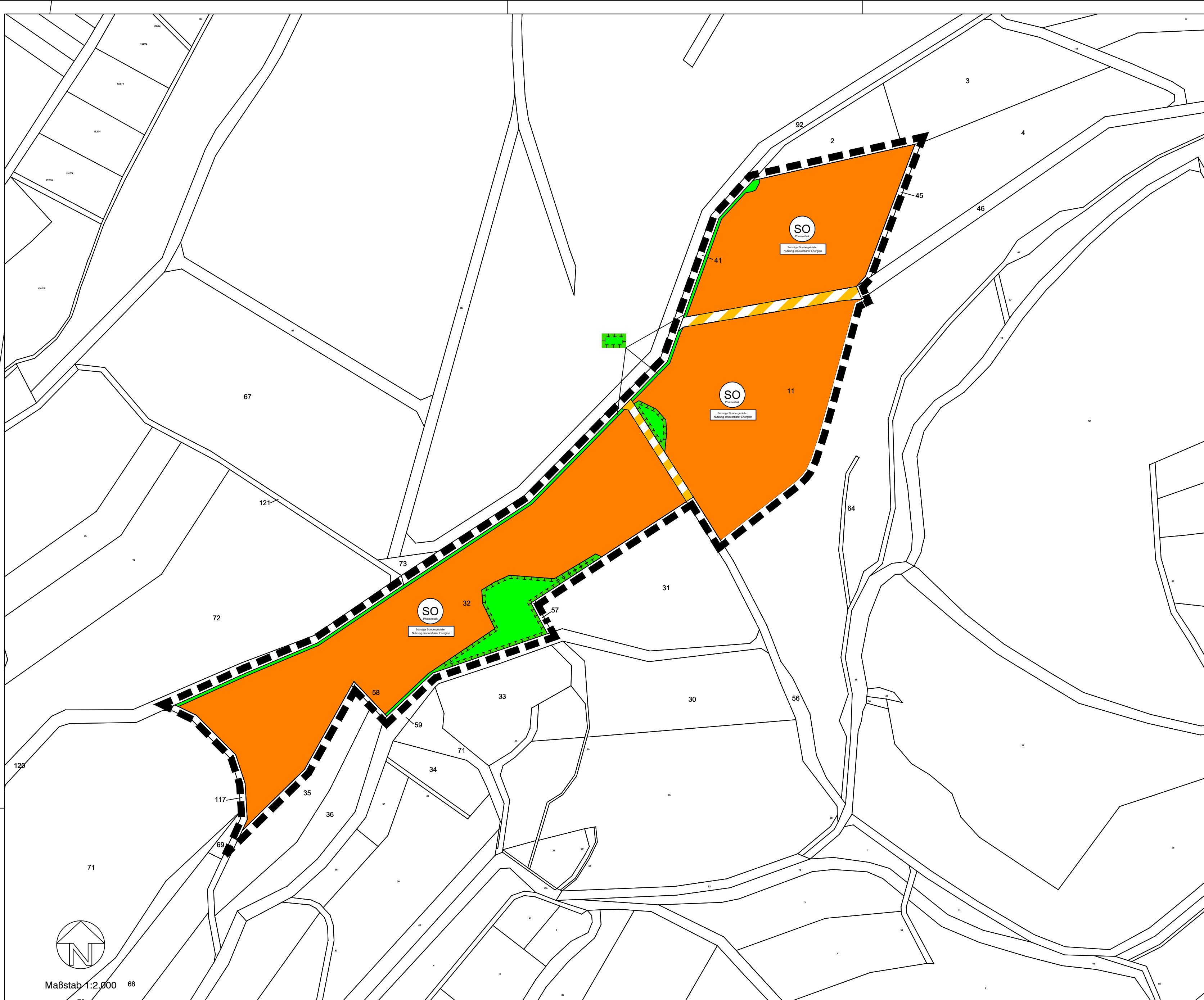




I. PLANZEICHEN

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

SO

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)

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. Bezugshöhepunkt 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 Regioaatgutmischung für Solarpark einzugrünen. Die Flächen sind nach Ausbildung einer erosionsstabilen Grasnarbe extensiv zu beweidet.
- 1.5.5. Die Modulständer werden ohne Fundament mit geeignetem Rammergerät 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 Artenauswahlliste), 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 Häuslebauer 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 18915:2018-06 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, hessenARCHÄOLOGIE, 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.

Bescheinigung Katasteramt

Gemeinde: Rotenburg

Gemarkung: Seifertshausen

Flur: 5

Flurstücke: 1, Teil aus 11, 32, Teil aus 46 und 56

Maßstab: 1:2.000

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

Homburg.den

Amf für Bodenmanagement Homburg (Efze)
Im Auftrag

.....
Unterschrift

III. VERFAHREN

1. **Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg a. d. Fulda hat in ihrer Sitzung am 16.05.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 5 "PV-Freiflächenanlage An der Kuppe" der Stadt Rotenburg an der Fulda, Gemarkung 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 vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 5 "PV-Freiflächenanlage An der Kuppe" der Stadt Rotenburg an der Fulda, Gemarkung 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 vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 5 "PV-Freiflächenanlage An der Kuppe" der Stadt Rotenburg an der Fulda, Gemarkung Lisperhausen 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 an der Fulda vom überein.

Rotenburg a. d. Fulda, den

Der Magistrat

Weber	Nölke
Bürgermeister	Erster Stadtrat

8. **Bekanntmachung und Inkrafttreten nach § 10 (3) BauGB**
Der vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 5 "PV-Freiflächenanlage An der Kuppe" der Stadt Rotenburg an der Fulda, Gemarkung Lisperhausen 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

Stadt Rotenburg a. d. Fulda

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 5
"PV-Freiflächenanlage An der Kuppe",
der Stadt Rotenburg a. d. Fulda
Gemarkung Seifertshausen

Planverfasser:
Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. H. Wacker,
Zum Kegelsköpfchen 9, 36199 Rotenburg an der Fulda

- Vorentwurf -