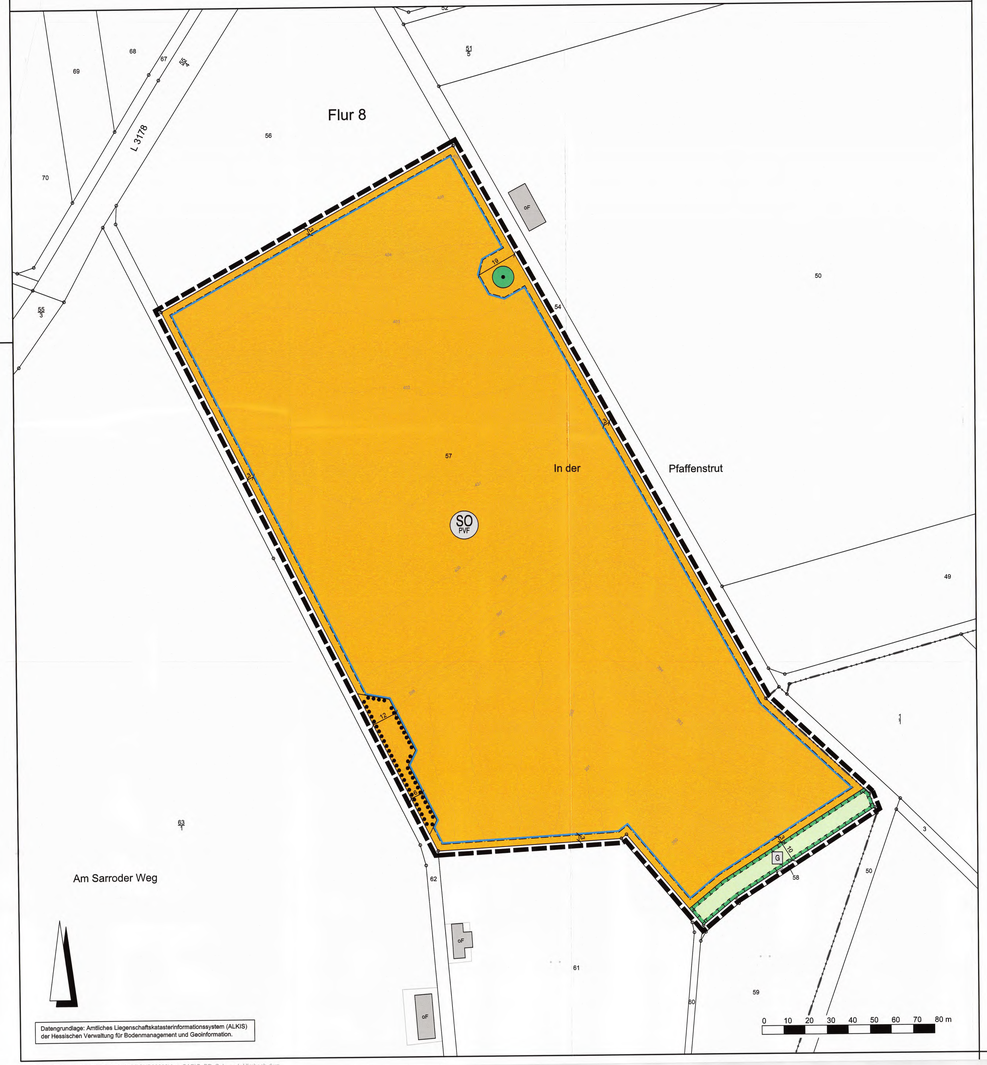
Stadt Steinau an der Straße, Stadtteil Ulmbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Ulmbach III"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 8 — Flurnummer
- 57 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

Maß der baulichen Nutzung

- GR — Grundfläche
- GRZ — Grundflächenzahl
- OK — Oberkante baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- G — Entwicklungsziel: Gewässerrandstreifen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- 6 3,6 — Bemaßung (verbindlich)
- 250 — Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN) gem. DGM1 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Nutzungsschablone

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO und § 12 BauGB)

1.1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage" sind Photovoltaikfreiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen), Technische Nebenanlagen (z.B. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, Umspannstation, Batteriespeicher), Stellplätze und Wartungsflächen zulässig.

1.1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Absatz 2 BauGB sind innerhalb des in der Plankarte abgegrenzten Vorhabengrundstückes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. 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 Grundfläche für die zur Errichtung der PV-Module erforderlichen Rammpfähle sowie technischen Nebenanlagen (z.B. Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, Umspannstation, Batteriespeicher), Stellplätze und Wartungsflächen wird auf maximal GR = 1.200 m^2 festgesetzt.

1.2.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl für die von Solarmodulen überdeckten Flächen, von denen kein unmittelbarer Eingriff in Grund und Boden einhergeht, wird auf maximal GRZ = 0,85 festgesetzt.

1.2.3 Für die Oberkante der Modultische und der technischen Nebenanlagen wird eine maximale Höhe von 3,5 m über Geländeoberkante festgesetzt (lotrecht gemessen). Kameramasten können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 8,0 m über Geländeoberkante zugelassen werden. Die Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule wird auf min. 0,80 m über Geländeoberkante festgesetzt.

1.2.4 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die in der Planzeichnung mittels Höhenlinien eingetragene bestehende Geländeoberfläche. Zwischenwerte der Höhenlinien sind linear zu interpolieren. 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 Photovoltaik-Freiflächenanlagen (z. B. Modultische mit Solarmodulen inkl. ihrer Zentralwechselrichter, Transformatorenstationen, Umspannstation) sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die dem Nutzungszweck untergeordnete technische Einrichtungen und sonstige Nebenanlagen (z.B. Kameramasten, Einfriedungen, etc.) sowie Stellplätze, Betriebswege und Wartungsflächen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern anderweitige Festsetzungen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB: Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nicht entgegenstehen.

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 Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wartungs- und Aufstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Die Modultische für die Solarmodule sind ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens im Ramm- und / oder Schraubverfahren innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu installieren. Ein flächenhaftes Abschieben des Oberbodens zu Nivelliereungszwecken oder die dauerhafte Lagerung von Aushub oder Baumaterialien sind unzulässig.

1.4.2 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.

1.4.3 Die durch die Baumaßnahmen geschaffen Flächen unter den Modulen im Sondergebiet 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.

1.4.4 Die Umzäunung ist mit einem Mindestbodenabstand von im Mittel 0,20 m zu versehen. Die Bodenfreiheit ist dauerhaft zu erhalten.

1.4.5 Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Gewässerrandstreifen" ist als „Sukzessionsfläche zu entwickeln. Die Fläche ist alle zwei bis drei Jahre durch grubbern vegetationsfrei herzustellen. Weitere Pflege- und/oder Bewirtschaftungsmaßnahmen sind zu unterlassen.

1.5 Baurecht auf Zeit für das Sondergebiet (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1 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). Als Folgenutzung wird die bisherige Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

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 Dächer im Plangebiet (z.B. von Nebenanlagen und Betriebsgebäuden) sind als Flachdächer mit extensiver Begrünung auszubilden. Fassaden von Nebenanlagen und Betriebsgebäuden sind mit senkrechter Holzverschalung oder weißen, 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 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

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 Steinau an der Straße 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.

3.3.2 Minimierung des Eingriffs zur Errichtung von Baustraßen und Versiegelung: Aufgrund der Nutzung des Offenlandbereiches als Lebensraum (Nahrungsraum für Vögel) ist sicher zu stellen, dass die bestehende Vegetation in möglichst geringen Umfang beeinträchtigt wird, so dass es nicht zu flächenhaften Ausfall der Vegetationsstrukturen kommt. Ein flächenhaftes Abschieben des Oberbodens zu Nivelliereungszwecken oder die dauerhafte Lagerung von Aushub oder Baumaterialien in den Offenlandbereichen sind zwingend zu unterlassen.

3.3.3 Bauzeitenregelung und Vergrämungsmaßnahme Feldlerche: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Verletzung oder Tötung von Tieren, Erhebliche Störung und Beschädigung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungsstätten), sind Bauzeitenregelungen einzuhalten. Bauarbeiten während der Brut- und Aufzuchtzeit von Feldlerchen und anderen Bodenbrütern, wie beispielsweise der Wiesenschafsstelze, von Mitte März bis Ende August sind nicht zulässig. Alternativ besteht die Möglichkeit den Oberboden des Geltungsbereiches außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (zwischen September und Februar) vegetationsfrei zu gestalten. Im Anschluss (spätestens ab Februar) ist der Geltungsbereich dann wöchentlich zu mähen oder flächendeckend mit ca. 2 m langen Pfählen oder Stangen zu bestücken, welche zudem im oberen Bereich mit Flatterband versehen werden. Der Abstand zwischen den Pföcken sollte dabei nicht größer als 10 m betragen. Es ist sicherzustellen, dass sich das Flatterband möglichst bereits bei geringen Böen bewegt. Um eine ausreichende Vergrämungswirkung zu erzielen, darf es dazu nicht auf dem Boden oder der Vegetation aufliegen.

3.3.4 Externe Ausgleichsmaßnahme Grünlandextensivierung für Bodenbrüter (Feldlerche): Für die Feldlerche wird die Grünlandfläche (Gemarkung Ulmbach, Flur 9, Flurstück 6/1, Flächengröße 2000 m²) extensiviert. Entwicklungsziel: Artenreiche Glatthaferwiese mit Artenzahlen bis zu 30 oder 35. Folgende Bewirtschaftungsauflagen sind zu befolgen: Keinerlei Düngung und kein Einsatz von Pestiziden. Kein Ausbringen von Jauche, Gülle oder Stallmist, keine Mineraldüngung, keine Anlage von Feldsillage oder Schnittgutablagerung, keine Mahd in der Zeit vom 1.11. bis 01.07. und keine Beweidung. Extensive Pflege und Nutzung als 1- bis 2-schürige Wiese mit Abräumung des Mähgutes.

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. Öbindemittel 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.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 19.12.2023

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 10.05.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.05.2024 bis einschließlich 21.06.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.01.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.01.2025 bis einschließlich 21.02.2025

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.03.2025

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Kinzigtal Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Steinau an der Straße, den 09.05.2025

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 18. JULI 2025

Steinau an der Straße, den 21. JULI 2025

Bürgermeister
Zimmermann
Bürgermeister

Stadt Steinau an der Straße
Stadtteil Ulmbach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark Ulmbach III"

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Satzung

Stand:	02.04.2024 11.11.2024 03.03.2025
Projektleitung:	Bode
CAD:	M.Damm, L.Damm
Maßstab:	1 : 1.000
Projektnummer:	24-2856