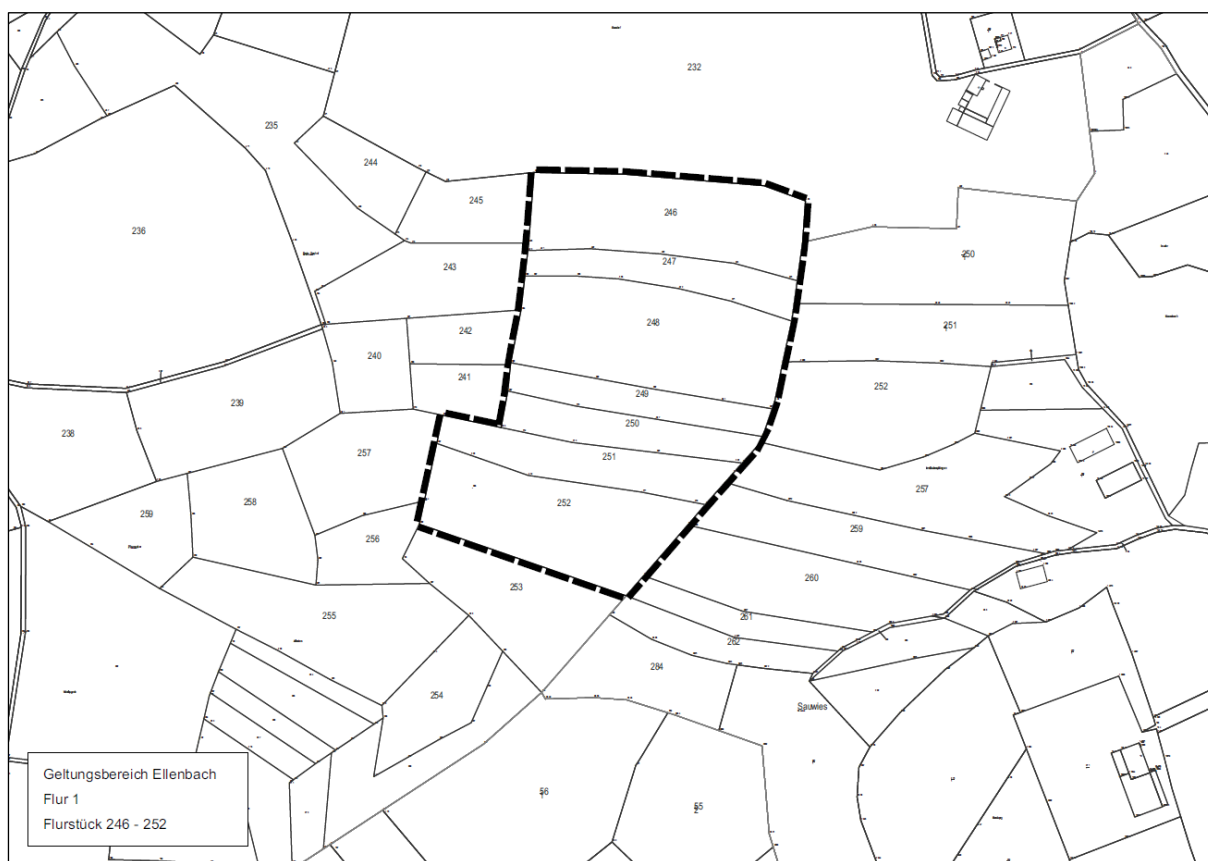




Bebauungsplan "Solarpark Fürth – Beim Seehof"

006-31-07-2983-004-EL5-00

– Vorentwurfsfassung März 2024 –



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Abteilung Baulandentwicklung
G171 -1 Planung und Erschließung
bauleitplanung@e-netz-suedhessen.de

Dornheimer Weg 24
64293 Darmstadt
Tel. +49 6151 701-6024

Inhalt

| | | |
|-------|--|---|
| 1 | Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB..... | 3 |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 3 |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)..... | 3 |
| 1.2.1 | Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16 und 18 BauNVO) | 3 |
| 1.2.2 | Technische Aufbauten..... | 4 |
| 1.3 | Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 4 |
| 1.4 | Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO) | 4 |
| 1.5 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | 4 |
| 1.5.1 | Entwicklung von Extensivgrünland | 4 |
| 1.5.2 | Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers | 4 |
| 1.5.3 | Bauzeitbeschränkung..... | 4 |
| 1.6 | Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) | 5 |
| 1.6.1 | Baumerhalt..... | 5 |
| 2 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB | 5 |
| 2.1 | Landschaftsgerechte Gestaltung von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)..... | 5 |
| 3 | Hinweise und Empfehlungen | 5 |
| 3.1 | Verwertung des Bodenaushubs | 5 |
| 3.2 | Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde | 5 |
| 3.3 | Fertigstellung der Grünflächen..... | 6 |
| 3.4 | Artenschutz..... | 6 |
| 3.5 | Artenvorschlagsliste..... | 6 |

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaikanlagen (SO PVA) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind:

1. Bauliche Anlagen, die der Erzeugung von elektrischem Strom durch Solarenergie dienen (Photovoltaikanlagen)
2. Nebenanlagen für elektrische Betriebseinrichtungen, die der Photovoltaikanlage dienen
3. Einfriedungen

Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist das festgesetzte Sonstige Sondergebiet für Photovoltaikanlagen begrenzt. Die festgesetzten Nutzungen sind nur so lange zulässig, wie die Photovoltaik-Anlage betrieben wird. Nach Betriebsende ist innerhalb von zwei Jahren ein Rückbau dieser einschließlich aller Nebeneinrichtungen und Fundamente vorzunehmen. Die Folgenutzung wird als Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) festgesetzt.

Ein Repowering der Anlage gilt nicht als Betriebsende und bleibt von der Rückbauverpflichtung unberührt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die maximal zulässige Höhe für die Oberkante der Modultische (MHmax),
- die minimal zulässige Höhe für die Unterkante der Modultischen (MHmin),
- die maximal zulässige Höhe der Nebenanlagen (NHmax).

bestimmt. Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

1.2.1 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 16 und 18 BauNVO)

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Ober- bzw. Untergrenze wird durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die maximal bzw. minimal zulässige Höhe der Modultische (MHmax bzw. MHmin), sowie die maximal zulässige Höhe der Nebenanlagen (NHmax) bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt wird die natürliche Geländeoberfläche festgesetzt.

Als obere Bezugspunkte der Mindest- und Maximalhöhe der Solarmodule wird die Unter- bzw. Oberkante der Modultische sowie für die Nebenanlagen die Oberkante der baulichen Anlage festgesetzt.

1.2.2 Technische Aufbauten

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe der Nebenanlagen kann durch untergeordnete Bauteile, wie technische Aufbauten, z. B. Antennen, Solaranlagen und Photovoltaikanlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert.

1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind zulässig, sofern sie dem Betrieb der Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solaranlagen) dienen und diesen Anlagen deutlich zugeordnet sind. Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes unzulässig.

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

1.5.1 Entwicklung von Extensivgrünland

Die Flächen unterhalb der Module, zwischen den Modulreihen sowie die private Grünfläche sind als extensiv genutztes Grünland mit dem Entwicklungsziel einer artenreichen Glatthaferwiese zu bewirtschaften. Es ist eine blütenreiche Wiesensaatgutmischung unter Verwendung von gebietseigenem Saatgut anzusäen. Alternativ ist eine Saatgutübertragung aus Heudrusch von Spenderflächen der Region zulässig. Die Fläche ist maximal zweimal pro Jahr zu mähen. Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig. Zulässig sind Anlagen und Wege, die zum Betrieb der Solaranlage erforderlich sind.

1.5.2 Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Das auf den Solarmodulen anfallende Niederschlagswasser ist in den Wiesenflächen des Geltungsbereichs zu versickern.

1.5.3 Bauzeitbeschränkung

Zur Vermeidung von Tötungen von Feldlerchen und Zauneidechsen ist der Bau der Anlage außerhalb des im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG genannten Zeitraumes (01. März bis 30. September) umzusetzen.

1.6 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.6.1 Baumerhalt

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig. Bei natürlichem Abgang eines Baumes ist dieser in Form eines heimischen Laubbaumes zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

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

Einzäunungen sind wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere (Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien) mit einem Mindestabstand von 30 cm vom Boden auszuführen. Es sind nur landschaftsgerechte und transparente Zäune mit einer Höhe von maximal 2,5 m in dezenten und matten Naturfarben wie z. B. braun und grün oder Metallzäune zulässig.

3 Hinweise und Empfehlungen

3.1 Verwertung des Bodenaushubs

Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/ AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Ein Einbringen von Bodenaushub in die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzten Grundstücksbereiche ist unzulässig.

3.2 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde

Gemäß § 21 HDSchG hat derjenige, der Bodendenkmäler entdeckt oder findet, dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Landesdenkmalbehörde und die von ihr Beauftragten sind berechtigt, bewegliche Funde zu bergen und vorübergehend in Besitz zu nehmen. Besteht besonderes öffentliches Interesse, so muss eine Grabung zugelassen werden. Dadurch ist sichergestellt, dass beim Fund die archäologischen Belange berücksichtigt werden.

3.3 Fertigstellung der Grünflächen

Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen sollten spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein.

3.4 Artenschutz

Vor Baubeginn ist zu kontrollieren, ob potenziell vorkommende planungsrelevante Arten wie (z. B. Feldlerche) im Gebiet vorhanden sind. Die im Umweltbericht im Einzelnen aufgeführten Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktlösung sind Bestandteil dieses Hinweises und bei der Inanspruchnahme von Flächen, sowie Baumaßnahmen jeglicher Art einschließlich Bau-felddräumung zwingend zu beachten. Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen), die auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen sind, sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna, d. h. innerhalb der Zeit von Mitte Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.

3.5 Artenvorschlagsliste

Nicht abschließende Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung. Die Pflanzqualität ist verbindlich.

Bäume, Mindestqualität, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---------------------------|------------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn (in Sorten) |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus spec. | Apfel |
| Prunus spec. | Kirsche (in Sorten) |
| Pyrus communis | Kulturbirne |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Ulmus carpinifolia/ minor | Feld-Ulme |

Weitere Hinweise und Empfehlungen werden im weiteren Verfahren durch die zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange ergänzt.

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Bebauungsplan "Solarpark Fürth – Beim Seehof" wurde von der e-netz Südhessen AG, Baulandentwicklung, Dornheimer Weg 24, 64392 Darmstadt ausgearbeitet.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am 26. September 2023 die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht worden.

Fürth, den

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat in ihrer Sitzung am <Datum> die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung lagen vom <Datum> bis einschließlich <Datum> öffentlich aus.

Fürth, den

Bürgermeister

Beteiligung der Behörden

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom <Datum> eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am <Datum>.

Fürth, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung lagen vom <Datum> bis einschließlich <Datum> gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Fürth, den

Bürgermeister

Beschluss des Bebauungsplans

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fürth hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am <Datum> als Satzung gemäß § 10 BauGB nebst Begründung beschlossen.

Fürth, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am <Datum> ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am <Datum> in Kraft getreten.

Fürth, den

Bürgermeister

Beachtliche Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist eine nach § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder ein nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Fürth, den

Bürgermeister