Bebauungsplan „Solarpark Am Wiebelsbacher Weg“, Gemarkung Umstadt, Stadt Groß-Umstadt

Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)

In den Sondergebieten sind Anlagen und Einrichtungen, die der Entwicklung und Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik) dienen, zulässig.
Die Module sind nur in aufgeständerter Bauweise zulässig.
Nebenanlagen, die für die Sondergebietsnutzung erforderlich sind, z.B. Trafostationen, sind mit maximal 50 m² zulässig. Zusätzlich sind Anlagen und Befestigungen für den Brandschutz, zum Beispiel Aufstellflächen für die Feuerwehr, zulässig.

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

2.1 Im Bereich der „Flächen mit Bauzeitenregelung“ dürfen die Baufeldräumung und die baulichen Maßnahmen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb des genannten Zeitraumes erfolgen sollen, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch Einsatz eines Ornithologen nachzuweisen, dass keine Brutstätten von Vögeln von den geplanten Maßnahmen beeinträchtigt werden können.

2.2 Die Flächen unterhalb und zwischen den Photovoltaik-Modulen dürfen nicht befestigt werden.

2.3 In den Sondergebieten mit den Indices 2 und 4 sind die Flächen unter und zwischen den Photovoltaik-Modulen mit Heubodensaatgut (> 15 g/m2) oder mit Mulchsaatgut einzusäen.
Vor der Einsaat sind die bei der Baumaßnahme erfolgten Verdichtungen durch Oberbodenauflockerung wieder zu beseitigen.
Die eingesäten Flächen sind extensiv zu beweiden oder durch maximal 2-malige Mahd extensiv zu pflegen. Das Mahdgut ist abzufahren. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

2.4 Flächenbefestigungen für Wege und Parkplätze sind nicht zulässig.

2.5 Für Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und des Bundesbodenschutzgesetzes überwacht.

3 Gestaltungssatzung nach § 91 HBO Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

3.1 Einfriedigungen dürfen max. 2,50 m hoch zuzügl. Übersteigschutz, gemessen ab Geländeoberkante, gewählt werden. Sie sind direkt am Geltungsbereichsrand des Sondergebietes zulässig.
Sie sind mit einem Mindestabstand von 0,2 m zur Oberkante des Geländes auszuführen. Mauersockel für Zäune sind daher unzulässig.

3.2 Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen sind nicht zulässig.

4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

4.1 Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III A für die Gewinnungsanlagen Brunnen 1 - 5 Groß-Umstadt (WSG ID 432-106).
Die geltenden Verbote sind einzuhalten. Eine gegebenenfalls notwendige Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.
Die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (Bundesgesetzblatt 2017, Teil I, Seite 905) sind einzuhalten.

4.2 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.
Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen, zum Beispiel, ob ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzugezogen werden muss.

4.3 Einfriedigungen der Grundstücke, die an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, dürfen gemäß § 16 Hessisches Naturschutzgesetz, Stand 28.09.2014, nur in einem Abstand von 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche, errichtet werden.

4.4 Photovoltaikanlagen dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße führen. Dies muss eventuell durch ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen werden. Das Erfordernis ist mit Hessen Mobil abzustimmen.

4.5 Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke sind mit der Deutschen Bahn Netz AG abzustimmen. Dies gilt auch für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Eine Blendwirkung auf die Bahntrasse durch die Photovoltaikanlage darf nicht ausgehen. Wenn dies doch der Fall ist, sind Maßnahmen zur Verhinderung der Blendwirkung zu ergreifen.
Durch den Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes, zum Beispiel Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen usw. entstehen. Die Lärmemissionen des Schienenverkehrs dürfen durch Reflexionseffekte nicht erhöht werden.

4.6 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, 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).

Stand: 28.12.2023

INGENIEURBÜRO ZILLINGER
Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de