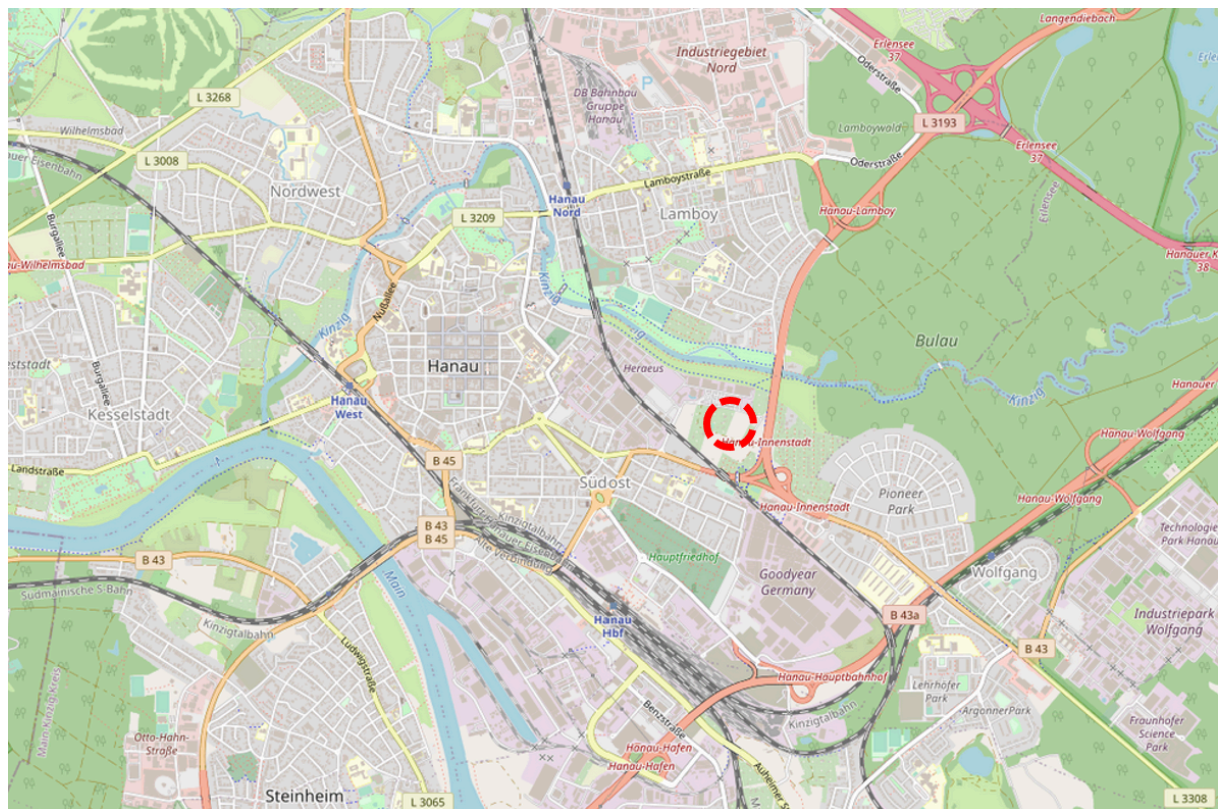


Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage am Rodenbacher Weg" (VEP Nr. 50) in Hanau

Planungsstand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Lage des Plangebiets:



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende

Vorhabenträgerin: Heraeus Holding GmbH
Heraeusstraße 12-14
63450 Hanau

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Arheilger Straße 68
64289 Darmstadt
www.kaczmarek-planung.de

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage"

(§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich Anlagen, die der Nutzung solarer Strahlenenergie dienen, sowie deren Einfriedungen. Ausnahmsweise zulässig sind für die Bewirtschaftung der Freiflächen erforderliche Nebengebäude. Andere bauliche Anlagen, auch Nebenanlagen, sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 BauNVO)

1.2.1 Höhe der baulicher Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Höhe der Solarmodule wird wie folgt begrenzt:

- Höhe der Oberkante max. 3,0 m
- Höhe der Unterkante min. 0,8 m

Bezugshöhe ist die Höhe der natürlichen Geländeoberfläche.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 BauNVO)

Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch die planzeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlenenergie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind planzeichnerisch festgesetzt.

1.5 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung "Wasserversorgung (Brunnen)" sind planzeichnerisch festgesetzt.

1.6 Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)

Im Sondergebiet PV-Freiflächenanlage ist der natürliche Boden unter den PV-Modulen von Bebauung freizuhalten. Die Modulreihen sind wasserdurchlässig und in einer Gesamttiefe von maximal 12,0 m je Doppelreihe herzustellen. Zwischen den Modulreihen ist ein Abstand von mindestens 2,0 m freizuhalten.

1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Maßnahmen im Sondergebiet "PV-Freiflächenanlage"

Entsprechend den dargestellten Strukturen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Extensivwiese PV-Freiflächenanlage

Die Flächen unter und zwischen den PV-Modulen sind durch eine Schafbeweidung oder alternativ durch eine zweimalige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen, wobei das Mahdgut von der Fläche abzutransportieren ist. Die Mahd ist alternierend entsprechend der Modulaufstellung streifenweise durchzuführen. Zwischen zwei Streifen ist mindestens zwei Wochen Abstand vorzusehen. Das Ausbringen von Düngemitteln ist unzulässig. Auf die Mahd unter den Modulen kann bei Bedarf verzichtet werden.

Die extensive Schafbeweidung ist nur zulässig, soweit die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde vorliegt.

Punktuelle Ansaat (Planung)

Zwischen den Modulreihen erfolgt eine punktuelle umbruchlose Ansaat 2 x 2 m mit Regio-Saatgut UG 9 Oberrheingraben „Blumenwiese Komponente – 100 % Blumen“ (Rieger Hofmann oder vergleichbares) 1 g/m².

Hecke (Bestand)

Die Hecken sind im Bestand zu erhalten und bei Bedarf mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern der nachfolgender Auswahlliste I zu ergänzen. Die Mindesthöhe der Hecke darf durch Pflegeschnitte 2,0 m nicht unterschreiten.

Hecke (Planung)

Anpflanzung einer zwei- bzw. dreireihigen Hecke versetzt im 1 x 1 m Raster unter Verwendung von einheimischen und standortgerechten Sträuchern der nachfolgenden Auswahlliste I. Die Mindesthöhe der Hecke darf durch Pflegeschnitte 2,0 m nicht unterschreiten.

1.7.2 Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsflächen

Entsprechend den dargestellten Strukturen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Gelenkte Gehölz- und Sukzessionsfläche

Vorhandene Gebäude, Fundamente, und Müllablagerungen sind unter Schonung des Gehölzbestandes zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die verbleibenden Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, wobei vorhandener und aufkommender Knöterich, Götterbaum und Brombeere zu entfernen sind.

Vorhandene Einfriedungen unmittelbar angrenzend zur PV-Freianlage oder zu Wegeflächen können erhalten werden, soweit sie funktionsfähig sind und keine teeröhlhaltigen Materialien enthalten.

Extensivwiese (Neuanlage)

Vorhandene Gebäude, Fundamente, Einfriedigungen und Müllablagerungen sowie Gehölzbestände sind, mit Ausnahme der im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Erhalt gekennzeichneten Bäume sowie der Laubbäume mit einem Stammumfang > 60 cm und Nadelbäumen > 90 cm, zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Soweit noch keine Wiesenfläche vorhanden ist, ist ein Planum für die Wiesenansaat herzustellen. Die Flächen sind mit Regio-Saatgut UG 9 Oberrheingraben „Blumenwiese - 50 % Blumen, 50 % Gräser“ (Rieger Hofmann oder vergleichbares) 3 g/m² anzusäen und durch eine zweimalige Mahd/Jahr oder durch Schafbeweidung extensiv zu pflegen. Anfallendes Mahdgut ist zu entfernen. Das Ausbringen von Düngemitteln ist unzulässig.

Die extensive Schafbeweidung ist nur zulässig, soweit die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde vorliegt.

Extensivwiese

Die vorhandenen Wiesenflächen sind durch eine zweimalige Mahd im Jahr zu extensivieren. Das anfallende Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren. Das Ausbringen von Düngemitteln ist unzulässig.

Hecke (Bestand)

Vorhandene nicht mehr funktionsfähige Einfriedungen sowie sämtliche Einfriedigungen aus teeröhlhaltigen Hölzern (alte Bahnschwellen) sind vor Ort zu entfernen und zu entsorgen. Dadurch entstandene Lücken sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern der Auswahlliste I zu ergänzen.

Hecke (Neuanlage)

Anpflanzung einer vierreihigen Hecke versetzt im 1 x 1 m Raster unter Verwendung von einheimischen und standortgerechten Sträuchern der nachfolgenden Auswahlliste I.

Zu erhaltender Einzelbaum / anzupflanzender Einzelbaum

Entsprechend der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans sind standortgerechte Laubbäume der Auswahlliste II anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind Bäume in der Pflanzqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu verwenden.

1.7.3 Bodenschutz

Im Sondergebiet PV-Freiflächenanlage sind bauliche Anlagen ausschließlich mit geramnten Stahlprofilen zu gründen, die (nach aktueller Planung) eine korrosionsfeste Oberflächenbeschichtung aus einer Zink-Aluminium-Magnesium-Legierung besitzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG)

2.1 Einfriedungen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind Hecken sowie offene Zäune aus Holz oder Metall bis 2,0 m Höhe. Geschlossene Sockel sind unzulässig. Zwischen der unteren Zaunkante und dem natürlichen Gelände ist ein offener Spalt von mindestens 10 cm lichter Höhe vorzusehen.

Die Errichtung geschlossener Zäune, die Überschreitung der zulässigen Höhe oder die Verwendung anderer Materialien sind ausnahmsweise zulässig, sofern dies aus Gründen des Blendschutzes erforderlich ist. Das Erfordernis ist gutachterlich nachzuweisen.

3 Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

3.1 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Führung der bekannten unterirdischen Wasser- und Gashauptleitungen ist in der Planzeichnung als zeichnerischer Hinweis vermerkt.

3.2 Umweltbaubegleitung (UBB)

Der Bau der PV-Freiflächenanlage als auch der Rückbau der wohnungsfernen Gärten ist durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Umweltbaubegleitung bezieht sich auf die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen von Bauvorhaben auf die Umwelt. Sie ist von fachkundigen Personen durchzuführen (Landschaftsarchitekten, Biologen, Umweltwissenschaftler etc.). Das Ziel der Umweltbaubegleitung ist die Beachtung aller gesetzlichen Umweltvorschriften, Normen und Regelwerke, die Einhaltung der arten- und naturschutzrechtlichen Vorgaben sowie die Vermeidung von Umweltschäden und den dadurch entstehenden Kosten und Zeitverzögerungen.

3.3 Jour fixe

Beim Rückbau der wohnungsfernen Gärten und Umsetzung der dort vorgesehenen Maßnahmen ist ein regelmäßiges Jour fixe einzuberufen, in dem neben Vertreter der Bauherrschaft, die ausführende(n) Firma(en), die UBB sowie die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Hanau teilnehmen. Das 1. Jour fixe ist vor Beginn der Baumaßnahme einzuberufen. Die weitere zeitliche Abfolge wird von den Teilnehmenden je nach Erfordernis festgelegt.

Die Teilnehmer können im Einvernehmen Abweichungen von den geplanten Maßnahmen und Maßnahmenflächen vorsehen.

3.4 Gehölzrodungen / Gehölzentfernung / Baufeldfreimachung / Rückbau der wohnungsfernen Gärten

Die Baufeldfreimachung und der Rückbau der wohnungsfernen Gärten insbesondere die Entfernung vorhandener Gebäude und des Gehölzbestandes oder von Teilen derselben ist nur nach Freigabe durch die UBB zulässig.

Die Rodung von Gehölzen sowie der Gebäudeabriss ist ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. des Jahres zulässig.

Vor der Rodung bzw. Fällung von Einzelbäumen sind diese auf Baumhöhlen mit Fledermausbesatz zu untersuchen. Nach der Kontrolle sind die Strukturen fachgerecht zu verschließen. Werden Fledermäuse festgestellt, darf der betroffene Baum bis zum Ausflug der betroffenen Tiere nicht gefällt werden. Die Höhle ist in diesem Fall so zu verschließen, dass ein Ausflug der betroffenen Tiere möglich ist, ein Wiedereinflug jedoch verhindert wird.

Darüber hinaus sind die Gebäude, insbesondere die Spalten an Gebäuden unmittelbar vor dem Gebäudeabriss auf Tierbesatz zu überprüfen.

3.5 Außenbeleuchtung im Bereich der PV-Anlage

Zur Außenbeleuchtung dürfen nur Lampen mit bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von 1800 bis maximal 2700 Kelvin) eingesetzt werden. Zum Zwecke der Vermeidung weiterer Himmelaufhellung und zum Schutz nachtaktiver Tiere und Insekten (z.B. Fledermäuse) sind nur voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen (Upward Light Ratio = 0).

Eine Dauerbeleuchtung während der Dämmerungs- und Nachtstunden ist unzulässig.

3.6 Einsatz von Pestiziden, Herbiziden und Waschmitteln

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Waschmitteln ist im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unzulässig.

3.7 Installation von Vogelnist- und Fledermauskästen

Pro gerodeten Höhlenbaum sind jeweils 2 Vogelnist- und 2 Fledermaus- kästen in Abstimmung mit den Teilnehmern des Jour fixe an geeigneten Trägerbäumen innerhalb des Geltungsbereiches des Landschafts- pflegerischen Begleitplanes zu installieren. Die Kästen sind jedes Jahr in den Monaten Oktober bis Dezember zu kontrollieren und zu reinigen.

Nicht mehr funktionsfähige Kästen sind zu ersetzen. Die installierten Kastenarten sowie die Standorte der Kästen sind als GPS-daten der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

4 Pflanzlisten

4.1 Auswahlliste I

(einheimische und standortgerechte Sträucher)

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Rosa rubiginosa - Weis-Rose
- Salix caprea - Sal-Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa – Trauben Holunder
- Viburnum latana - Wolliger Schneeball

Hinweis: Bei neu anzupflanzenden Hecken sind mindestens 8 Arten zu verwenden.

4.2 Auswahlliste II

(standortgerechte Laubbäume)

- Acer platanoides – Spitz-Ahorn
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Tilia cordata – Winter-Linde
- Quercus petraea – Trauben-Eiche
- Quercus robur – Stiel-Eiche