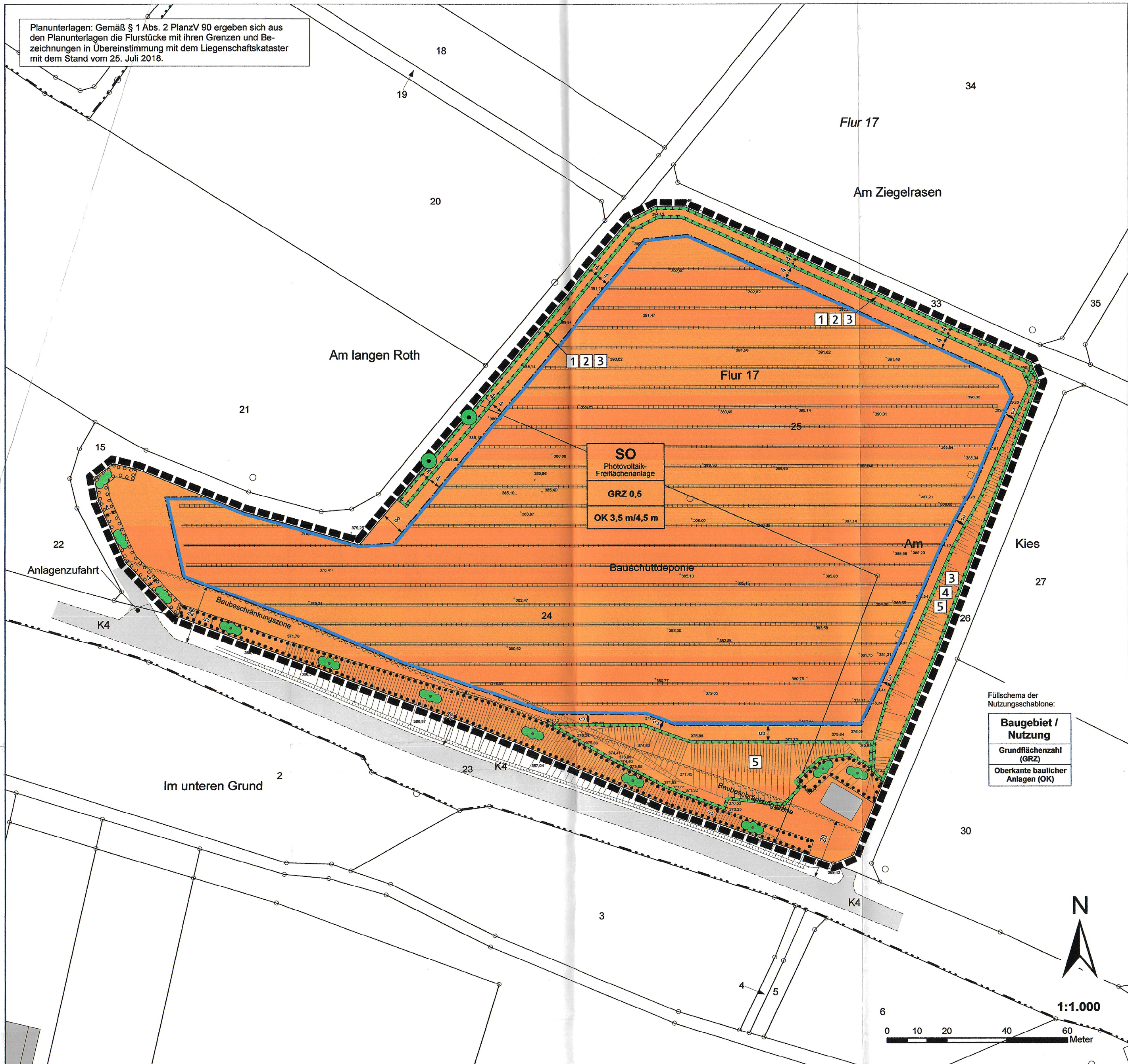


Planunterlagen: Gemäß § 1 Abs. 2 PlanV 90 ergeben sich aus den Planunterlagen die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster mit dem Stand vom 25. Juli 2018.



A. RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch - Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO - Baunutzungsverordnung - Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
HBO - Hessische Bauordnung i.d.F. d. Bek. vom 15. Januar 2011 (GVBl. IS. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)
PlanV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057).
WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. IS. 2585), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
HWG - Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. I S. 336).
HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 06. Dezember 2016 (GVBl. 2016 S. 211).
HStrG - Hessisches Straßengesetz v. 08. Juni 2003 (BGBl. I 2003, 166), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198).

B. ZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:

Photovoltaik - Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Baugebiet ist nur die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit Solar-Modulen, Trafostationen, Zuwegungen und weiteren dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen zulässig.

Die Anlagenfläche ist als extensive Wiese zu pflegen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 **GRZ 0,5** Grundflächenzahl

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

OK 3,5 m/4,5 m

Die maximal zulässige Höhe der Solarmodule wird mit 3,5 m festgesetzt. Die Oberkante der sonstigen baulichen Anlagen (Wechselrichter etc.) wird mit 4,5 m festgesetzt.

Bezugspunkt der Höhen:

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die natürliche Geländeoberfläche an der Talseite der Solarmodule bzw. der Gebäude.

Als oberer Bezugspunkt gelten die Oberkante des Solarmoduls bzw. der oberste Gebäudeabschluß.

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1



Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche (gilt nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 26 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Befestigung von Flächen:

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf den Natur- und Wasserhaushalt, sind Flächenbefestigungen zu minimieren. Für Zuwegungen, Zufahrten etc. sind wasserdurchlässige Materialien vorrangig Kalkschotterbeläge, alternativ bei stark beanspruchten Flächen auch Okoporenpflaster, breittufige Rasenpflaster sowie Rasengittersteine zu verwenden.

Pflege- und Entwicklung der Anlagenfläche:

Die Grundflächen der Photovoltaikfreiflächenanlage sind als extensive Wiesen zu pflegen (Ausführung gem. Punkt D. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

4.2



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)

Maßnahmen: Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen werden unter Punkt D "Hinweise und nachrichtliche Übernahmen" konkretisiert

1

Entnahme von Gehölzen mit Ausnahme der gewünschten Zielarten

2

Anpflanzung einer mind. 2-reihige Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern (Pflanz- u. Reihenabstand 1,5 m, Pflanzung in Gruppen von 5-7 St./Art). Ziel ist die Entwicklung einer fruchttragenden, domänenreichen Hecke mit vorrangig Arten der Arten-Vorschlagsliste

3

Anlage von Kalkschotterflächen und Steinhäufen

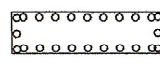
4

Erhaltung von Obstgehölzen, Rodung nicht heimischer Gehölze und auf den Stock setzen sonstiger Sträucher

5

Flächen extensiver Entwicklung

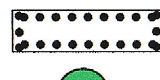
4.3



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

In den betreffenden Bereichen ist eine mind. 2-reihige Bepflanzung mit standortheimischen Sträuchern anzulegen (Pflanz- u. Reihenabstand 1,5 m, Pflanzung in Gruppen von 5-7 St./Art). Ziel ist die Entwicklung einer fruchttragenden, domänenreichen Hecke mit vorrangig Arten der nachfolgenden Liste.

4.4



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung von Sträuchern

5. Sonstige Planzeichen sowie Kennzeichnungen, Bestandsdarstellung und nachrichtliche Übernahmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

z. B. Vermaßung in Meter

Gebäudebestand

z. B. Flur 1 Flurnummer

z. B. 7/1 Flurstücknummer / -grenze und Grenzsteine

Flurgrenze

Höhenpunkt gemäß örtlicher Höhenvermessung in Meter über NHN, z.B. 387,61 m

Abgrabung/Böschung

Baubeschränkungszone gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG)

Vorläufige unverbindliche Modulausrichtung

C. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - GESTALTUNGSSATZUNG (Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur innerhalb der Abpflanzungen zulässig, sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und ohne Sockelmauern herzustellen.

Die Höhe der Einfriedung darf max. 2,20 m (inkl. Übersteigenschutz), gemessen ab dem natürlichen Gelände, nicht überschreiten. Für die Einfriedung sind Maschendraht- bzw. Stahlgitterzäune mit Übersteigenschutz zulässig.

Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen, ist mit der Zaununterkante erst ab 0,15 m über dem Erdreich zu beginnen.

2. Geländeänderungen

Das natürliche Gelände ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes beizubehalten. Ausnahmen sind im Bereich der Trafostationen bzw. weiterer Nebenanlagen möglich. Hier sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 0,5 m Höhe zulässig.

D. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Nutzungsdauer und Rückbaupflicht

1.1 Der Bebauungsplan gilt für die dauerhafte Nutzung als "Photovoltaik-Freiflächenanlage", danach ist das Grundstück wieder einer Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft zuzuführen.

1.2 Im Rahmen des Rückbaus sind sämtliche Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente sowie aller ober- und unterirdischen Leitungen zu entfernen.

2. Artenschutzrechtliche Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
 - Gehölzrückschnitte und -rodungen im Oktober außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03 bis 30.09.) durchzuführen,
 - zu rodende Gehölze vor Beginn der Maßnahme durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen geschützter Arten zu kontrollieren (ökologische Baubegleitung).
- Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3. Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

3.1 Pflege der Anlagenfläche sowie sonstiger Freiflächen

- Die Grünflächen sind durch Mahd u./o. Beweidung extensiv zu pflegen (1 bis 2 x jährlich). Die erste Nutzung sollte nach der Wiesenhauptblüte (ca. nach dem 01. Juli des jeweiligen Jahres) erfolgen.
- Das Schnittgut ist zu entfernen.

3.2 Gehölzanpflanzung und -pflege

- An Randbereichen für die gem. Planzeichnung Anpflanzungen vorgesehen sind, ist der Gehölzbestand (Ausnahme: Zielarten gemäß Festsetzung und Obstgehölze) auf den Stock zu setzen.
- Die Heckenneuanpflanzung ist während der gesamten Anlagenbetriebszeit alle 5-7 Jahre, abschnittsweise im Zeitraum vom 01.10 bis Ende Februar auf den Stock zu setzen. Die Abschnittslänge "auf den Stock setzen" bzw. "stehen lassen" beträgt jeweils 20 lfd. m im turnusmäßigen Wechsel.
- Das Schnittgut ist zu entfernen.

3.3 Anlage von Kalkschotterflächen und Steinhäufen

- Am westlichen und nördlichen Rand sind zwei jeweils mind. 12 x 3 m große Bereiche und am östlichen Rand zwei jeweils mind. 12 x 5 m große Bereiche mit je einer 0,3 - 0,4 m dicken Schicht aus Kalkstein anzulegen.
- Auf jedem dieser Bereiche ist jeweils ein Steinhäufchen von je mind. 1 x 1 x 0,5 m anzulegen - bestehend aus Kalkstein (alternativ Sandstein, Basalt) und möglichst nur in der Korngröße 20-40 cm.
- Die Kalk-Bereiche sind während der gesamten Betriebszeit der Anlage von Bewuchs freizuhalten.

3.4 Flächen extensiver Entwicklung (öst- und südöstlicher Randbereich der Anlagenfläche)

- Rodung vorhandener Fichten (Wurzelschäfte belassen).
- Gehölzbestände (außer Obstgehölze) sowie aufkommende Gehölze und Sträucher werden auf den Stock gesetzt.
- Abschnittsweise Mahd der Böschungsf Flächen (20 m mähen, 20 m stehen lassen) im Zeitraum von September bis Ende Februar, alle 2-4 Jahre im turnusmäßigen Wechsel.
- Das Schnittgut ist zu entfernen.

4. Arten-Vorschlagsliste

Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunderose (*Rosa canina*), Essigrose (*Rosa gallica*), Zimtrose (*Rosa majala*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*)

5. Denkmalschutz und Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Stadt Fulda - Abt. Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

6. Bauliche Anlagen an Straßen (§ 23 HStrG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

7. Altablagerungen

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel (Schreiben vom 08.11.2018) ist in unmittelbarer Nähe zum Planungsbereich eine Altablagerung im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) unter der Nummer 631.013.000-000.012 erfasst. Es handelt sich dabei um die ehemalige Deponie für Erdaushub und Bauschutt.

E. AUFSTELLUNGS- UND BESCHLUSSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 21.06.2018 gefasst. Der Beschluss wurde am 12.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Termin der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde am 12.10.2018 bekannt gemacht und vom 18.10.2018 bis einschl. 19.11.2018 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung wurde am 15.02.2019 bekannt gemacht und vom 22.02.2019 bis einschl. 26.03.2019 durchgeführt.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 16.10.2019.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 18.02.2019.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 11.04.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gemäß § 91 HBO ebenfalls am 11.04.2019 beschlossen.

Hofbieber, 12.04.2019



M. Röder (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan wurde am 02.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung am 02.08.2019 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan zu jedermann Einsicht in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Bauamt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

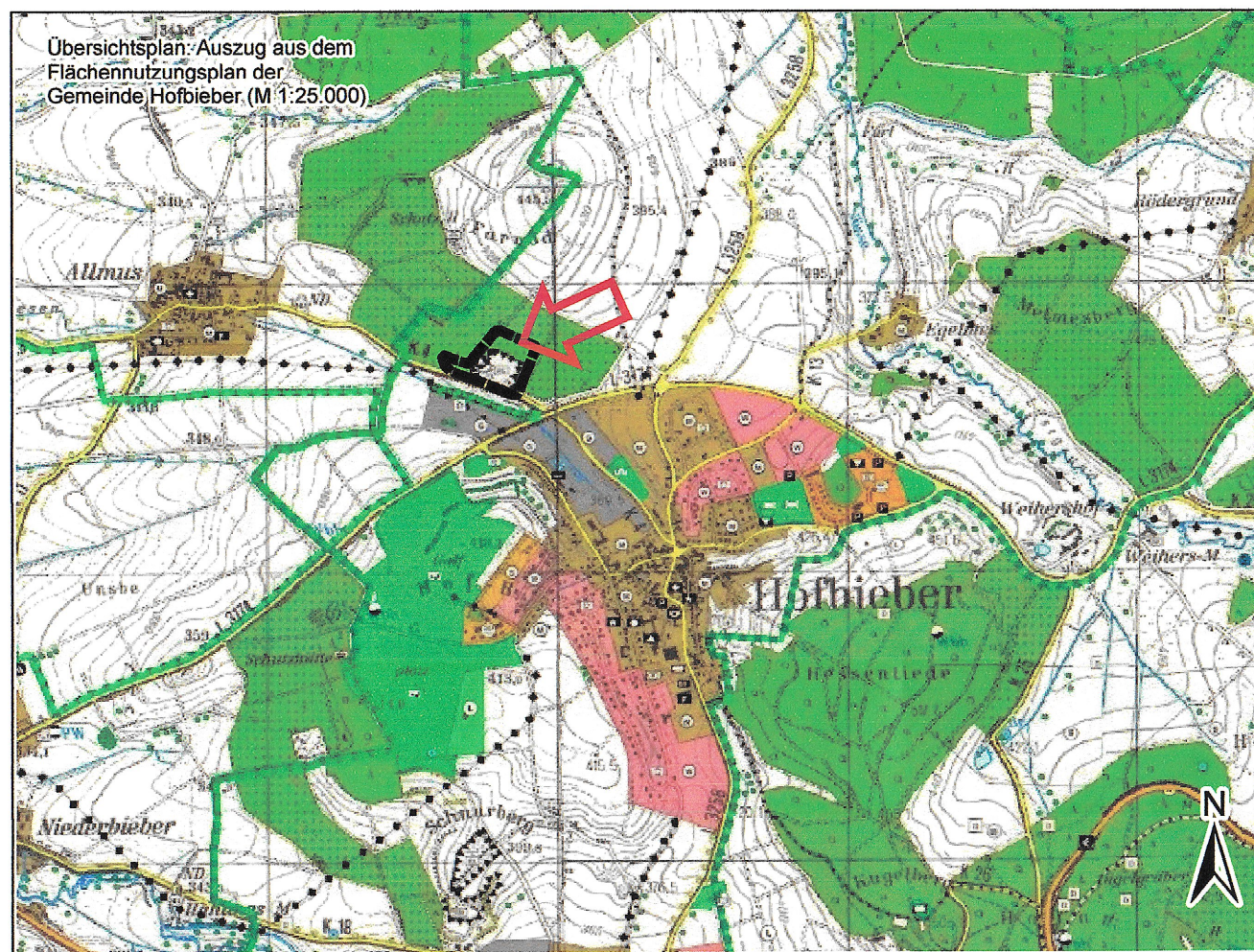
Hofbieber, 05. Aug. 2019



M. Röder (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "SOLARPARK HOFBIEBER"

ORTSTEIL HOFBIEBER - GEMEINDE HOFBIEBER



GEMEINDE HOFBIEBER

Schulweg 5
36145 Hofbieber

Tel.: 06657 987-0
Fax: 06657 987-39
www.hofbieber.de
E-Mail: info@hofbieber.de



MASSSTAB:	PLANUNGSSTAND:	DATUM:	GEZEICHNET:	BEARBEITET:
1:1.000	Satzung	11.04.2019	Hofmann	Hofmann

PLANUNGSBÜRO HOFMANN

Am Hirtenweg 4
35410 Hungen
Tel.: 06043 - 9840180
Fax: 06043 - 9840181
E-Mail: R.Hofmann@Hofmann-Plan.de

