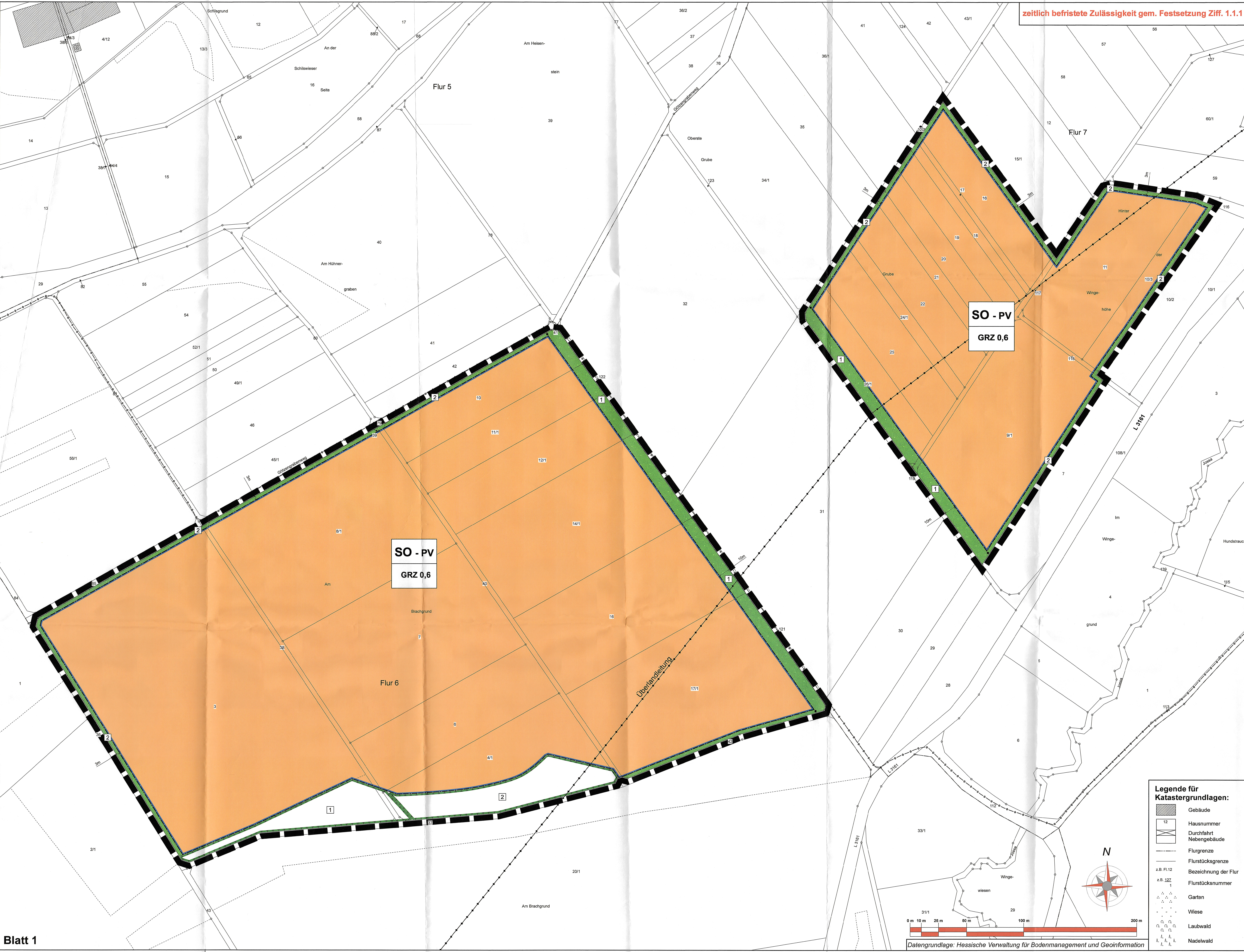




PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)
SO-PV Sondergebiet - Freiflächenphotovoltaik (§ 11 BauNVO)
- zeitlich befristet gem. Festsetzung Ziff. 1.1.1 -

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Eingrünungsstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) - Biotoperhalt/- pflege
Erhalt und Pflege der Feldgehölzstruktur
Erhalt und Pflege des Mähwiesenbiotops

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze der räumlichen Teil-Geltungsbereiche des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 4 BauNVO)
Geplantes Erdbebel
Anschluss des PV-Parks an das öffentliche Stromversorgungsnetz

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
Vorhandene 20 kV-Freileitung
Schutzstreifen gemäß DIN EN 50423 links und rechts der Leitungsaachse
siehe Begründung, Kap. 7.2 Hinweis zum Leitungsschutz
(sog. Netz-Ordnung)
Geplantes Erdbebel
Anschluss des PV-Parks an das öffentliche Stromversorgungsnetz

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
1.1 Zeitlich befristete Zulässigkeiten und Folgenutzung
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
1.1.1 Die Festsetzungen Ziffer 1.2 ff. inkl. der Plankarte I gelten für einen Zeitraum von 30 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplans.
1.1.2 Nach Ende des Zeitraums nach Ziff. 1.1.1 gilt die gem. Plankarte II festgesetzte Folgenutzung.
(Ausführungshinweis: Die landwirtschaftliche Nutzung und Pflege ist entsprechend der Nutzungsplanung, nach guter fachlicher Praxis unter Berücksichtigung der Nutzung des Bestandes vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes für die SO-PV zu reorganisieren.)
1.2 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)
1.2.1 Das SO-Freiflächenphotovoltaik (SO-PV) dient der Erforschung, Entwicklung, Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik.
Zulässig sind:
- Freistehende Solarmodule mit und ohne Fundament, dazugehörige Aufstellvorrichtungen (Tische), Verkabelungen
- Dazugehörige, technische Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienen (z.B. Wechselrichtereinrichtungen, Transformatoren, Speicher, Schaltereinrichtungen, Messeinrichtungen, Erdungsanlagen)
- Batteriespeicher
- Entwässerungseinrichtungen (Geländemodellierung in Erdbauweise)
- Befestigte Flächen (Wege, Zufahrten, Verriegelungen)
- Einfriedungen der Anlage.
1.3 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LV. m. § 18 BauNVO)
1.3.1 In den mit SO-Freiflächenphotovoltaik bezeichneten Flächen wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Solarmodule und Nebenanlagen) auf max. 4 m begrenzt.
Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage, in senkrechter Projektion zur Geländeerbarte.
1.3.2 Überschreitungen der zulässigen Höhe um bis zu 2 Meter für Funk- und Kamera-masten können ausnahmsweise zugelassen werden.
1.4 Ermittlung der Grundfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LV. m. § 19 BauNVO)
1.4.1 In die Ermittlung der festgesetzten Grundflächenzahl werden auch die Flächen des Sondergebietes eingerechnet, die durch die Photovoltaik-Module überdeckt, aber nicht versiegelt werden.
1.5 Private Grünflächen – Eingrünungsstreifen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 LV. m. Nr. 25 BauGB)
1.5.1 Die als private Grünflächen festgesetzt und mit der Nummer 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Krütersaum aus Arten des Vorkommensgebietes einzulassen.
Die Flächen sind über den Betriebszeitraum extensiv als Grünland zu pflegen.
1.5.2 Die als private Grünflächen festgesetzt und mit der Nummer 2 gekennzeichneten Flächen sind zu krautigen Säumen zu entwickeln und mit Lockergebüschen standortheimischer Heckenarten zu bepflanzen.
(Hinweis: Die Anforderungen an den Freileitungsschutz sind im Bereich der Obereleitung und ihrer Schutzstreifen zu beachten.)
1.5.3 Die Errichtung einer Gebietszäunung bis max. 2,5 m Höhe ist entlang der Außengrenzen der Sondergebietsflächen zulässig.
1.5.4 Die Anlage von Zufahrten in max. wasserdurchlässiger Bauweise ist zulässig.
1.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 LV. m. Nr. 25 BauGB)
1.6.1 Die Modulare sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne flächenhafte Bodenversiegelungen zu errichten (zulässig sind z.B. geramte Profile).
1.6.2 Der Modulabstand zum Boden beträgt mind. 0,8 m, der Abstand zwischen den Modulen beträgt mind. 3 m.
1.6.3 Funktionflächen (z.B. Stellplätze, Wege) sind auf das erforderliche Maß zu beschränken und in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Grünwege, Schotterterrassen) herzustellen und zu begrünen.
1.6.4 Zäune müssen für Klein- bis Mittelsäuger unterkriechbar sein (mind. 20 cm Bodenabstand).
1.6.5 Innerhalb der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind die bestehenden Biotopstrukturen (Feldgehölz – Ziff. 1 und Mähwiesenbiotop – Ziff. 2, jeweils inkl. Saumstrukturen) vor bau- und betriebsbedingten Einwirkungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.
1.6.6 Nach Herstellung der Anlage sind die Ackerböden mit einem Krütersaum aus Arten des Vorkommensgebietes einzulassen.
Die Flächen zwischen und unter den Modulen sind über den Betriebszeitraum extensiv als zweischichtige Heuwiese mit Heubürg, ersatzweise durch extensive Beweidung, dauerhaft zu pflegen.
(Hinweis: Pflege angepasst an die Habitatansprüche von Agrarbrütern, vgl. Begründung)

1.6.7 In den mit SO-Freiflächenphotovoltaik bezeichneten Flächen sind mind. 6 Flächen zur Feldvogelförderung in einer Größe von ca. 20 m x 20 m (mind. 400 qm) von PV-Modulen freizuhalten.
Die Flächen sind unter Berücksichtigung eines Waldabstands von mind. 160 m und einem Abstand zur Freileitung von mind. 50 m in den Sondergebietsflächen zu verteilen.
Die Flächen sind mit einem Krütersaum aus Arten des Vorkommensgebietes einzulassen und über den Betriebszeitraum extensiv als zweischichtige Heuwiese mit Heubürg, ersatzweise durch extensive Beweidung, dauerhaft zu pflegen.
(Hinweis: Pflege angepasst an die Habitatansprüche von Agrarbrütern, vgl. Begründung)

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

2.1 Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfaltungen und Fundamente, z. B. Scherben, Sängerröhren, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen/Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränder-tem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten Betrau-ten sind entsprechend zu befehlen.

2.2 Ausführungshinweis zu Altlasten, Bodenkontaminationen
Im Geltungsbereich sind keine Altlasten oder sonstige Bodenkontaminationen bekannt.
Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaß-nahmen im Plangebiet oder Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträch-tigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend die nach HAfBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen. Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

2.3 Bodenschutz
Auf Grund der Anforderungen an den Bodenschutz im Plangebiet sind folgende spezifische Maßnahmen bauzeitig umzusetzen:
- Frühzeitige Einrichtung einer bodenkundlichen Baubegleitung und fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Bodenaushubs im Plan-gebiet oder auf Agrarflächen der Umgebung.
- Weitere allgemeine Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:
- Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektspezifisch untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist zu achten und vorfindig im Plangebiet, erst nachrangig auch a. a. O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
- Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Errichtung fester Baustellen und Lagerflächen.
- Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Reuchte) des Bodens, also weitestgehend, zu erfolgen. Opti kann durch den Einsatz von Baggermaten/ breiten Radern/ Kettenfahrzeugen etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzu-tragen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befallen werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezeit zu begrünen.
- Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befallen werden.
Weiterführende Infoblätter:
- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende.
- Boden - damit ihr Garten funktioniert: Bodenschutz für Hausbauher.
- Zu besuchende DIN-Vorschriften:
- DIN 10915: Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten.
- DIN 19339: Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben.
- DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut.

2.4 Artenschutzvororge
Eine ökologische Baubegleitung ist frühzeitig einzurichten.
In allen Betriebsphasen sind die einschlägigen artenschutzrechtlichen Anfor-derungen in gesetzlich gebotener Umfang zu beachten.
Die wertvollen Biotopstrukturen (Feldgehölz – Ziff. 1 und Mähwiesenbiotop – Ziff. 2) sind vor Baubeginn auszusondern und vor jeglichen Beeinträchtigungen freizuhalten.

3. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE (nicht verbindlich)

3.1 Sträucher
Berberis vulgaris - Gemeiner Sauerdorn
Cornus sanguinea - Roter Hirtengel
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigfingiger Weißdorn
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Mespilus germanica - Echte Mispel
Prunus spinosa - Schlehe, Schwarzdorn
Rosa canina - Hundrose
Rubus spec. - Brombeere, Himbeere
Sambucus racemosa - Traubenholunder
(weitere Rosen-Wildformen, nicht aber Karthoffelrose - Rosa rugosa)

3.2 Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäude- und Zaunbegrünung
Clematis vitalba - Waldrebe
Hedera helix - Efeu
Humulus lupulus - Hopfen
Lonicera caprifolium - Gelangerjelder (Geißelschlinge)
Parthenocissus quinquefolia - Selbstkletternder Wein
Vitis vinifera - Weinrebe
Spalterobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.02.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "PV-Park Grebenau" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gem. Hauptatzung am 19.02.2025.

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Vorverurteilungen vom 24.02.2025 bis einschließlich 26.03.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptatzung erfolgte am 19.02.2025.

3. FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.02.2025 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 17.02.2025 bis einschließlich 18.03.2025 aufgefordert.

4. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planentwurf, Begründung und Umwidmung vom 18.08.2025 bis einschließlich zum 26.09.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. Hauptatzung erfolgte am 13.08.2025.

5. BEHÖRDENBETEILIGUNG
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.08.2025 gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Frist vom 18.08.2025 bis einschließlich zum 26.09.2025 aufgefordert.

6. SATZUNGSBESCHLUSS
Der Bebauungsplan wurde am 05.11.2025 in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung nach Abwägung der eingegangenen Anregungen beschlossen. Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde beiliegend.

Stadt Grebenau, den 17. JAN. 2026

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

7. AUSFERTIGUNGSVERMERK
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Stadt Grebenau, den 17. JAN. 2026

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

8. INKRAFTTRETEN
Gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Satzungsbeschluss am 14. JAN. 2026 ortsüblich gem. Hauptatzung bekanntgemacht. Damit tritt dieser Bebauungsplan inkl. der enthaltenen baurechtlichen Festsetzungen in Kraft.

Stadt Grebenau, den 14. JAN. 2026

Bürgermeister (Unterschrift / Dienstsiegel)

Räumliche Lage des Plangebietes (Ausschnitt TK 25 - ummaßstäblich)

Stadt Grebenau
Stadtteil Grebenau

Bebauungsplan
"PV-Park Grebenau"

Planungsstand: 11/2025 Exemplar des Satzungsbeschlusses Blatt 1 von 2

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing. gez.: Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing.

Daten: SPLN102_Hachhausen_TBWest_Planstruktur.vwk Plangröße: 1 qm

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnstraße 22
32684 Hachhausen (H.N.)
20060 Hachhausen (H.N.)
Tel.: 05424 20077
Fax: 05424 20077
http://www.großhausmann.de
info@großhausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

