



Stadt Ober-Ramstadt

Bebauungsplan „Solarpark im Ameisengrund“ in Ober-Ramstadt



**Textliche Festsetzungen
sowie Hinweise und Empfehlungen**

Vorentwurf vom 11.04.2025

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Solaranlage

Zulässig sind:

- Aufgeständerte Freiflächen-Photovoltaikanlagen,
- Anlagen zur Umwandlung und Speicherung gewonnener Energie
- und Nebenanlagen nach § 14 Abs.1 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2, Abs. 4 bis 21a BauNVO))

2.1. Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

2.1.1. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird gemäß Planeintrag mit 0,7 festgesetzt. Die projizierten Modulflächen auf die Ebene sind die maßgebende Fläche für die Ermittlung der Grundfläche.

2.1.2. Die maximale Modulfeldbreite beträgt 120 m.

2.1.3. Anlagen zur Umwandlung und Speicherung gewonnener Energie dürfen eine maximale Grundfläche von 200 m² nicht überschreiten.

2.1.4. Stellplätze und ihre Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

2.2.1. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag auf 4,0 m über natürlicher Geländeoberfläche festgesetzt.

2.2.2. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des PV-Modultisches, bzw. First (oder Attika) der baulichen Anlage.

2.2.3. Untere Bezugspunkt ist die Geländehöhe in dem auf die Geländeoberfläche projizierten geometrischen Zentrum des jeweiligen Modultisches, bzw. der jeweiligen baulichen Anlage.

3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)

3.1. Stellplätze, Garagen

Stellplätze sind im Sonstigen Sondergebiet Solarpark innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Tiefgaragen sind unzulässig.

3.2. Nebenanlagen

Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

4. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1. Private Grünfläche, Zweckbestimmung Landschaftsschutzgebiet

Die als Private Grünfläche festgesetzten Flächen sind als artenreiches, extensives Grünland mit Feldgehölzen und Säumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Bestandsgehölze sind zu erhalten.

Die Pflege des Grünlands erfolgt ohne Düngung, mit zweimal jährlich erfolgter Mahd. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni durchgeführt werden.

Alternativ zur Mahd ist eine extensive Beweidung zulässig.

Weitere Maßnahmen wie Düngung, Pflanzenschutzmittel, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration oder vergleichbare Eingriffe sind auf dieser Fläche nicht gestattet.

4.2. Private Grünfläche Zweckbestimmung Streuobstwiese

Südlich des geplanten Solarparks wird die bestehende Obstbaumreihe auf ca. 4.362 m² durch die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume (Apfel, Birne; regionaltypische Sorten; Qualität: Hochstamm, StU 12/14, 3 x v) ergänzt, sodass eine Streuobstwiese entsteht.

Der Baumbestand ist zu erhalten, abgängige Bäume sind gleichartig nachzupflanzen.

Die Pflege des Grünlands erfolgt ohne Düngung, mit zweimal jährlich erfolgter Mahd. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni durchgeführt werden.

Alternativ zur Mahd ist eine extensive Beweidung zulässig

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1. Versickerung von Niederschlagswasser

5.1.1. Befestigte Freiflächen

Stellplätze, Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

5.1.2. Umgang Niederschlagswasser

Das auf befestigten Freiflächen sowie auf Dach- und Modulflächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral über die belebte Bodenzone zu versickern.

Zur Vermeidung von Belastungen des Regenwassers ist bei der Verwendung von Metallen wie Blei, Kupfer und Zink als Baustoff eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend erforderlich.

5.2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

5.2.1. Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten der Bodenbrüter

Zur Vermeidung der Tötung bodenbrütender Vogelarten ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Kernbrutzeiten der Vogelarten der landwirtschaftlich genutzten Flächen (April bis Juli) durchzuführen. Alternativ kann eine durchgehende Schwarzbrache abzeitigem Frühjahr eine Brut verhindern.

5.2.2. Maßnahmen zum Schutz nachtaktiver Insekten

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Minimum zu beschränken; eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig.

5.2.3. Grünland Neueinsaat

Die Wahl des Saatguts orientiert sich an der Neueinsaat des Grünlands im Südwesten des UG (Verfahrens-Nummer: 33703).

6. Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Grundstücksfreiflächen

Grundstücksfreiflächen, einschließlich der mit aufgeständerten Freiflächen-Photovoltaikanlagen überdeckten Flächen, sind als extensives Grünland (naturnahe Grünlandanlage) zu entwickeln.

7. Bedingtes Baurecht

(§ 9 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB))

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird die Zulässigkeit der Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf den als „Sonstiges Sondergebiet“ ausgewiesenen Flächen auf einen Zeitraum von 35 Jahren ab Inbetriebnahme der Anlage begrenzt.

Die festgesetzte Nutzung ist unzulässig, wenn die Photovoltaikanlage nach ihrer Fertigstellung und Inbetriebnahme für mehr als 36 Monate nicht betrieben wurde. Der Zeitpunkt der Außerbetriebnahme ist der zuständigen Kommune vor Ablauf dieser Frist anzuzeigen.

Nach Eintritt der Unzulässigkeit der Nutzung sind sämtliche im Rahmen des Vorhabens errichteten baulichen und sonstigen oberirdischen Anlagen einschließlich ihrer Fundamente innerhalb von 12 Monaten vollständig zurückzubauen, und der ursprüngliche Zustand der Flächen ist wiederherzustellen.

Nach Ablauf der 35 Jahre wird die Folgennutzung gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. Die festgelegten Kompensationsflächen sind von der Rückbauverpflichtung ausgenommen und dauerhaft zu erhalten.

B AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELUNGEN

(§ 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) und § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) und § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

1. Einfriedungen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

- 1.1. Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Offene Einfriedungen dürfen begrünt werden.

Im nördlichen Bereich entlang des Flurstücks 89 sind offene Einfriedungen zu begrünen.

- 1.2. Einfriedungen müssen von Grundstücksgrenzen mindestens 0,5 m zurückbleiben.

- 1.3. Es ist ein Abstand von 15 cm zum Boden für Kleintiere freizuhalten, bzw. alternativ alle 15,0 m eine bodennahe Öffnung vorzusehen.

8. Aufschüttung und Abgrabung

(§ 91 Abs.1 Nr. 5 HBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen, die über das genehmigungsfreie Maß der Landesbauordnung hinausgehen, sind unzulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen sind unzulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Landschaftsschutzgebiet Nr. 2432002 „Auenverbund Untere Gersprenz“

D HINWEISE

1. Bodenschutz

1.1. Schutz des Bodens während der Bautätigkeit

Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind im Rahmen der Bautätigkeit getrennt zu lagern.

Die Anforderungen von DIN 18917 und 18915 sind zu beachten.

1.2. Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind geeignete Schutzmaßnahmen gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen (WHG, LWG) sowie dem Stand der Technik umzusetzen. Kraftstoffe, Hydraulik- und Mineralöle dürfen ausschließlich auf befestigten und gegenüber dem Untergrund abgedichteten Flächen in zugelassenen Behältnissen gelagert werden. Auf der Baustelle ist eine ausreichende Menge an Ölbindemitteln bereitzuhalten. Die Reinigung von Betonfahrzeugen und -maschinen darf nur auf speziell hierfür eingerichteten Anlagen und Flächen erfolgen; eine Reinigung auf unbefestigten Flächen ist unzulässig.

1.3. Sicherung von Transformatoren

Transformatoren sind mit ausreichend dimensionierten Auffangwannen gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) auszustatten.

Die Auffangwannen müssen das Auslaufen von boden- und wassergefährdenden Flüssigkeiten wirksam verhindern.

2. Arten- und Biotopschutz, biologische Vielfalt

2.1. Schonung angrenzender Gehölzer

Der Gehölzbestand außerhalb des überbaubaren Bereiches ist weitestgehend zu schonen, um ggf. wiederkehrend genutzte Vogelnistplätze zu erhalten.

2.2. Hinweis an die Baufirmen

Die ausführenden Baufirmen sind vor Bauarbeiten über das evtl. Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren (z.B. Vögel). Es ist dabei darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

3. Sicherung von Bodendenkmälern (§ 21 HDSchG)

Es wird daraufhin gewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z.B. Scherben, Steingeräte oder Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege-hessen Archäologie zu melden. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalbehörde zu.

Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Es wird darum gebeten, die mit Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.