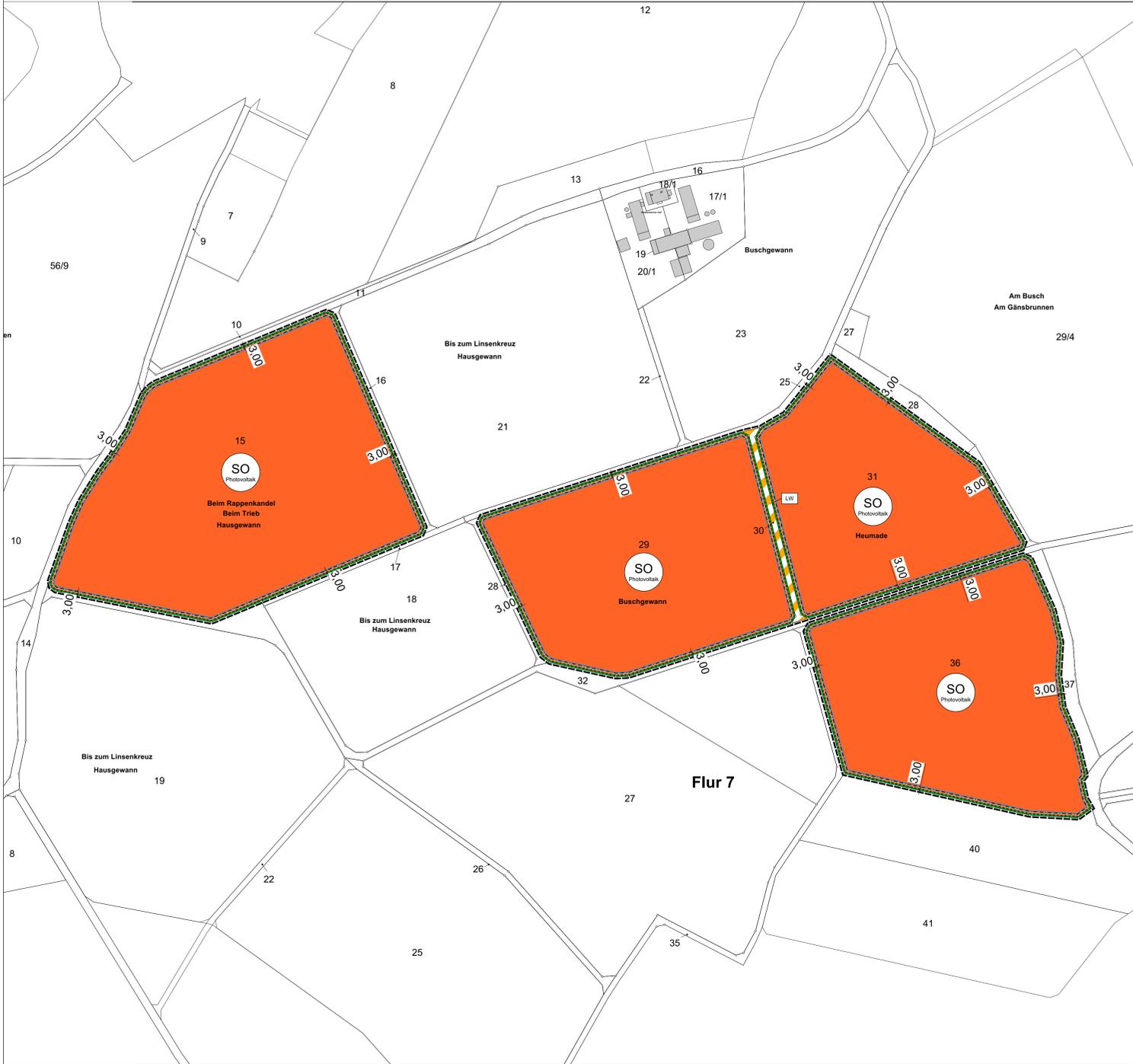




# Stadt Erbach, Stt. Haisterbach

## Bebauungsplan "Solarpark Haisterbach"



**I Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Naturschutzgesetz (HeNatG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hess. Bauordnung (HBO), Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

- II Zeichenerklärung**
- 1 **Katasteramtliche Darstellungen**
    - 1.1 Flurnummer
    - 1.2 Flurstücksnummer
    - 1.3 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzsteinen
  - 2 **Planzeichen**
    - 2.1 **Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
      - 2.1.1 **SO Photovoltaik** (Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 (2) BauNVO))
      - 2.2 **Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
        - 2.2.1 Baugrenze - überbaubare Fläche
        - nicht überbaubare Fläche
      - 2.3 **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
        - 2.3.1 **LW** hier: Landwirtschaftsweg
      - 2.4 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB**
        - 2.4.1 **Entwicklungsziel naturnahes Grünland (s. textliche Festsetzungen 3.2)**
      - 2.5 **Sonstige Planzeichen**
        - 2.5.1 **Bemaßung**
        - 2.5.2 **Abgrenzung Fahrbahnrand gem. Luftbild**
        - 2.5.3 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

- III Bauplanungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / BauNVO**
- 1. **Art und Dauer der baulichen Nutzung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO)**
    - 1.1 In dem Sondergebiet „Solarpark Haisterbach“ sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
      - Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Modultische mit Solarmodulen) in aufgeständerter Form
      - Technische Nebenanlagen (z.B. Transformatorstationen, Zentralwechsellichter, Batteriespeicher)
      - Zugehörige Leitungen, Umspann-, Steuer- und Schaltvorrichtungen
      - Zufahrten, Baustraßen, Wartungsflächen und Stellplätze
    - 1.2 Die im Plangebiet festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind nur auf den Zeitraum des tatsächlichen Anlagenbetriebes (30 Jahre ab dem Tage des Anschlusses der Anlage an das Stromnetz) beschränkt. Danach erfolgt ein Rückbau der Photovoltaikanlage einschließlich Nebenanlagen, Einfriedigungen, Fahrwege und Fundamente. Nach Ende der Nutzungsdauer wird die Fläche wieder der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung (Acker- und Grünlandnutzung) zugeführt, gemäß den dann geltenden gesetzlichen Vorgaben.
  - 2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)**
    - 2.1 Die Errichtung der Modultische ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohne flächenhafte Bodenversiegelungen zulässig.
    - 2.2 Die maximal zulässige Grundfläche für die zur Errichtung und Betrieb der PV-Anlage notwendigen technischen Nebenanlagen beträgt 1.800 m².
    - 2.3 Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 4 Metern über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Für die technischen Nebenanlagen kann ausnahmsweise eine maximale Höhe von 4 Metern (Oberkante Gebäude) über der natürlichen Geländeoberkante zugelassen werden. Dabei darf die zulässige Höhe für messtechnische Anlagen sowie sicherheitstechnische Einrichtungen zur Fremdüberwachung (Kameramasten) um bis zu 4 Metern überschritten werden. Die Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule wird auf 0,70m über der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt.
  - 3. **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 6, § 14 und § 23 BauNVO)**
    - 3.1 Im Sondergebiet sind innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Einfriedigungen, Wechsellichter, Batteriespeicher), Stellplätze, Fahrgasse, Zufahrten, Baustraße und Wartungsflächen zulässig.
  - 4. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
    - 4.1 Stellplätze, Zu- und Umfahrungen, Wartungs- und Aufstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen
    - 4.2 Die Modultische für die Solarmodule sind ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens in Ramm- und/oder Schraubverfahren innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu installieren. Ein flächenhaftes Abschieben des Oberbodens oder die dauerhafte Lagerung von Aushub oder Baumaterialien sind unzulässig.
    - 4.3 Die Flächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind als Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

- IV Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO**
- 1. Gestaltung der Einfriedigungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)  
Einfriedigungen aus ummantelten oder feuerverzinkten Stabgitter- oder Maschendrahtzaun sind bis zu einer Höhe von 2,50m über der Geländeoberkante mit Übersteigeschutz zulässig. Mauersockel sind unzulässig. Bei der Einzäunung ist grundsätzlich ein Freiraum für Kleintiere von mind. 15cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche einzuhalten.
  - V. Wasserrechtliche Festsetzungen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG**
    - 1. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Flächen zu versickern.
  - VI Hinweise und nachrichtliche Übernahmen - § 9 Abs. 6 BauGB**
    - 1. **Verwertung von Niederschlagswasser**  
Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 1 Satz 2 WHG ortsnah versickert, versiebelt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.
    - 2. **Denkmalschutz**  
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettfest, entdeckt werden. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.
    - 3. **Artenschutz**  
Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 35 Abs. 5 und 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen.  
Vermeidungsmaßnahmen:  
Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (vom 1.10. bis 28./29.02) zulässig. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Odenwaldkreises zu beantragen.  
V1 - Minimierung des Eingriffs zur Errichtung von Baustraßen und Versiegelung  
Aufgrund der Nutzung des Offenlandbereiches als Lebensraum (Nahrungsraum für Vögel) ist sicher zu stellen, dass die bestehende Vegetation in möglichst geringen Umfang beeinträchtigt wird, so dass es nicht zu flächenhaftem Ausfall der Vegetationsstrukturen kommt. Ein flächenhaftes Abschieben des Oberbodens zu Nivellierungszwecken oder die dauerhafte Lagerung von Aushub oder Baumaterialien in den Offenlandbereichen sind zwingend zu unterlassen.  
V2 - Erhalt Durchgängigkeit Umzäunung PV-Anlage  
Die Fläche wird eingezäunt und der Zaun mit einem Bodenabstand von im Mittel 0,15 m versehen, sodass keine Veränderung in der Durch- und Zugänglichkeit für Klein- und Mittelsäuger oder anderen Tieren zu erwarten ist.  
V3 Bauzeitenregulierung für Brutvogelarten  
In Teilen des Geltungsbereiches (Offenlandbereich) wurde bereits ein Revier der Feldlerche nachgewiesen. Zudem grenzen wertgebende Gehölzbestände für gehölzbrütende Vogelarten an die geplanten Flächen an. Zum Schutz der Brutvogelarten dürfen lärmintensive Bauarbeiten, wie beispielsweise das Rammverfahren, nur außerhalb der Kernbrutzeit (Bauzeit zwischen dem 1. August und dem 15. März) durchgeführt werden. Diese Maßnahme ist in enger Abstimmung mit der zuständigen Behörde durchzuführen.  
V4 Ausgleichsfläche Feldlerche  
Eine Ausgleichsmaßnahme für die Feldlerche wird nach Abschluss der Kartierungen im weiteren Planungsverlauf formuliert.  
*Ergänzende Maßnahmen befinden sich in Bearbeitung und werden im Zuge des weiteren Kartierverlaufs formuliert.*  
Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 35 Abs. 5 und 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen.

**VI Vermerke**

**A. Verfahrensvermerk:**

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung  
ortsübliche Bekanntmachung "Odenwälder Echo": \_\_\_\_\_  
[www.erbach.de/rathaus-buergerinformationen/](http://www.erbach.de/rathaus-buergerinformationen/)
- 2. Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB  
ortsübliche Bekanntmachung "Odenwälder Echo": \_\_\_\_\_  
[www.erbach.de/rathaus-buergerinformationen/](http://www.erbach.de/rathaus-buergerinformationen/)  
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
- 3. Frühz. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB  
Anschriften an die Behörden u. Träger öff. Belange: \_\_\_\_\_
- 4. Beteiligung der Öffentlichkeit/ öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  
ortsübliche Bekanntmachung "Odenwälder Echo": \_\_\_\_\_  
[www.erbach.de/rathaus-buergerinformationen/](http://www.erbach.de/rathaus-buergerinformationen/)  
öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
- 5. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB  
Anschriften an die Behörden u. Träger öff. Belange: \_\_\_\_\_
- 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB  
Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung:  
\_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_  
Kreisstadt Erbach, den ..... Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
Dr. Peter Traub  
Bürgermeister

**B. Ausfertigung:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Haisterbach“, in der Kreisstadt Erbach, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

Kreisstadt Erbach, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
Dr. Peter Traub  
Bürgermeister

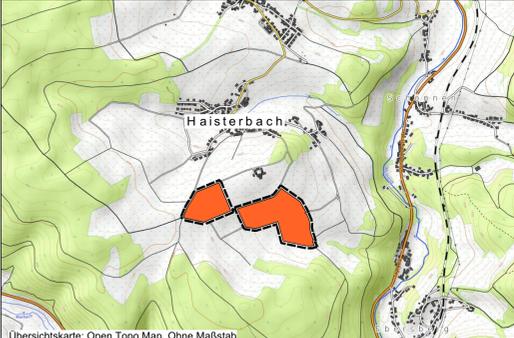
**C. Inkrafttreten:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Satzung) ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Erbach entwickelt und tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Kreisstadt Erbach, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt \_\_\_\_\_  
Dr. Peter Traub  
Bürgermeister

**Stadt Erbach, Stt. Haisterbach**

**Bebauungsplan  
"Solarpark Haisterbach"**



Übersichtskarte: Open Topo Map. Ohne Maßstab

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

VORENTWURF	Format (in cm) : 110 x 65	Maßstab	1 : 2000
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	/ digit. Bearbeitung
Vorentwurfsfassung	28.02.2025	H.D. Krauß	/ N. Meyer