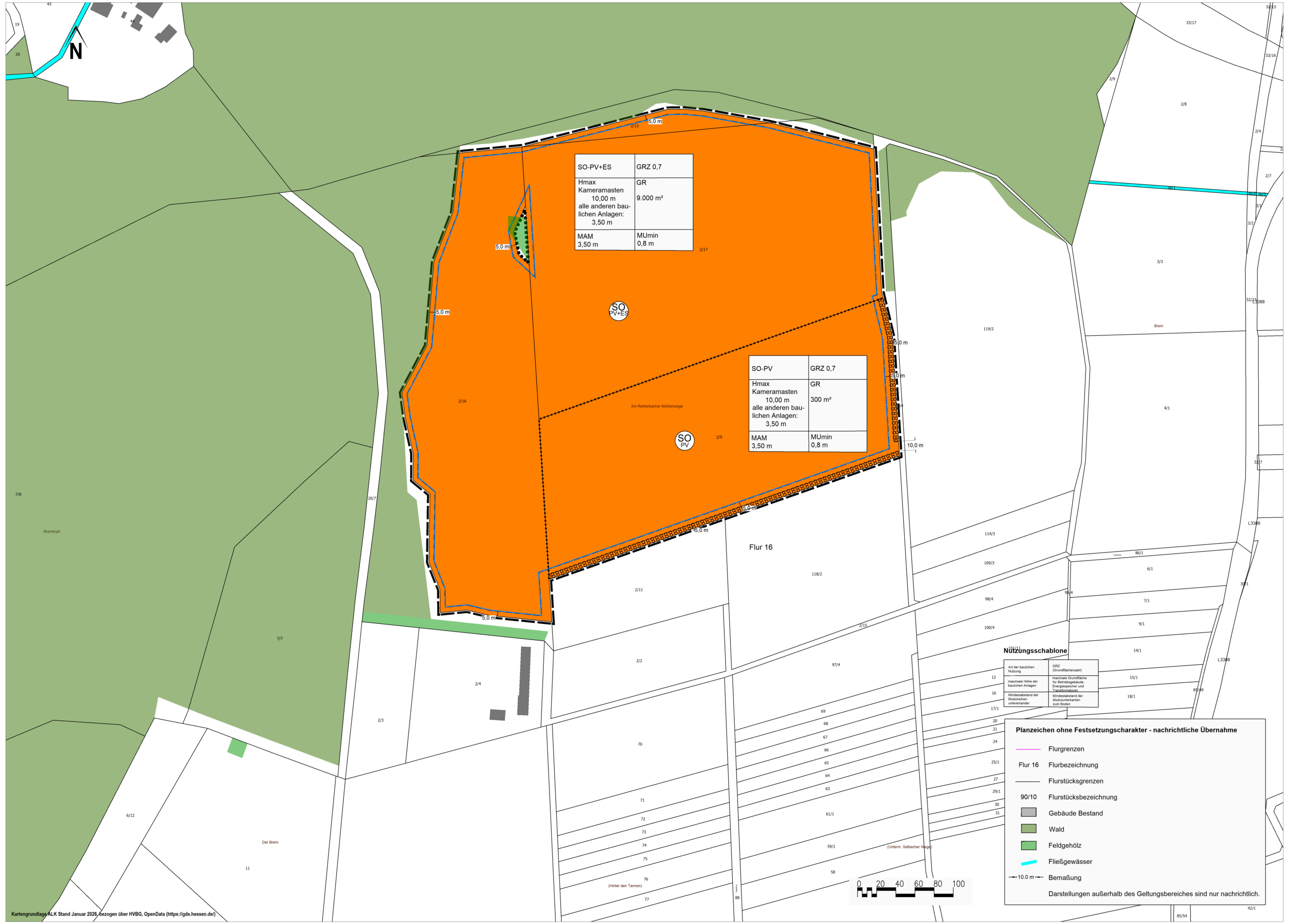
Zeichnerische Festsetzungen



PLANZEICHEN UND PLANUNGRECHTLICHE FESTSETUNGEN (BauGB/BauNVO)

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO PV

2.1 SO - PV
Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik (§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächenphotovoltaik" dient der Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien.

Zulässig sind starre und aufgeständerte Anlagen. Max. 70 % der Sondergebietsfläche dürfen innerhalb der Baugrenzen von Photovoltaikanlagen überdeckt werden. Für die Befestigung der Photovoltaikanlagen sind Rammfundamente aus verzinktem Stahl bis 1,80 m Tiefe zulässig.
Zulässig sind zudem Trafostationen zur Sammlung und zur Übergabe des Stroms an das örtliche Netz und weitere Nebenanlagen wie Generatorenanschlusskästen, Zentralwechselrichter, Grünstromspeicher als Teil der PV-Anlage (ausschließlich zur Verschiebung des in der PV-Anlage produzierten Stroms), Übergabestationen und -anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, Kameramasten sowie Wege für Reparatur- und Wartungszwecke.

SO PV + ES

2.2 SO - PV + ES
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächenphotovoltaik und Energiespeicher" dient der Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien sowie der Energiespeicherung.

Zulässig sind starre und aufgeständerte Photovoltaikanlagen. Für die Befestigung der Photovoltaikanlagen sind Rammfundamente aus verzinktem Stahl bis 1,80 m Tiefe zulässig.
Zulässig sind zudem Energiespeicher einschließlich ihrer befestigten Aufstellflächen, Trafostationen zur Sammlung und zur Übergabe des Stroms an das örtliche Netz und weitere Nebenanlagen wie Generatorenanschlusskästen, Zentralwechselrichter, Grünstromspeicher als Teil der PV-Anlage (ausschließlich zur Verschiebung des in der PV-Anlage produzierten Stroms), Übergabestationen und -anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen sowie Kameramasten und Wege für Reparatur- und Wartungszwecke. Max. 70 % der Sondergebietsfläche dürfen innerhalb der Baugrenzen von Photovoltaikanlagen und Energiespeichern einschließlich ihrer befestigten Aufstellflächen überdeckt werden. Zur maximalen Grundfläche der Energiespeicher siehe unter „Maximale Grundfläche".

2.3 Maximale Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
Die maximale Grundfläche für Betriebsgebäude und Transformatoren sowie weitere Nebenanlagen wird im SO – PV auf maximal 300 m² festgesetzt. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Baugrenze frei wählbar. Im SO - PV + ES wird die maximale Grundfläche für Energiespeicher einschließlich ihrer befestigten Aufstellflächen, Betriebsgebäude und Transformatoren sowie weitere Nebenanlagen auf maximal 9.000 m² festgesetzt. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Baugrenze frei wählbar.

2.4 Maximale Modul-/Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale Modulhöhe wird festgesetzt auf 3,50 m Oberkante, der Abstand der Modulreihen auf mind. 3,50 m. Modulabstand zum Boden mind. 0,80 m. Die maximale Gebäudehöhe sonstiger baulicher Anlagen außer Kameramasten wird festgesetzt auf 3,50 m. Die maximale Bauhöhe der Kameramasten wird auf 10,00 m festgesetzt. Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.

3. Bedingte Festsetzung - Rückbauverpflichtung (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
Nach Beendigung der Nutzung der Flächen für Freiflächenphotovoltaik sind alle baulichen Anlagen innerhalb einer Frist von 12 Monaten zurückzubauen und nach geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Dies schließt die Beseitigung aller erfolgten Bodenversiegelungen mit ein.
Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5.1 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Zufahrts- bzw. Wartungswege innerhalb des Sondergebietes sind als Graswege bzw., sofern eine Befestigung unumgänglich ist, aus wasserdurchlässigem, vegetationsfähigem Material herzustellen (wassergebundene Decke, Schotterrasen). Der Flächenanteil an der Gesamtfläche des Sondergebietes darf 2,5 % nicht übersteigen.
Alle nicht durch Energiespeicher mit Aufstellflächen, mit Nebenanlagen überbauten oder als Wege genutzten Flächen sind als Grünland zu nutzen. Die Anlage ist mit gebietseigenem Saatgut (sogenanntes Regiosaatgut gebietseigener Herkunft, Ursprungsgebiet UG 21 "Hessisches Bergland") vorzunehmen. Die Grünlandfläche ist extensiv zu bewirtschaften (ein- bis zweimalige Mahd, erste Mahd nicht vor Juni, idealerweise ab dem 15.06. und die zweite Mahd sechs bis acht Wochen nach der ersten, mit Abtransport des Mähgutes). Alternativ ist auch eine extensive Beweidung, mit ähnlichen Besatzzeiten wie der Mahd, zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Stromkabel müssen im Falle einer Beweidung so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weidetieren ausgeschlossen werden kann.

5.2 Erhalt Feldgehölzinsel

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

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

Pflanzung einer 3- reihigen Laubstrauchhecke
Verwendung einheimischer, standortgerechter Sträucher.
Pflanzabstand der hochwachsenden Heister 1,5 m/1,5 m, versetzt als Strauchware folgender Arten:

- Eingriffeliger Weißdorn	(*Crataegus monogyna*)	- Gewöhnl. Schneeball	(*Viburnum opulus*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen	(*Euonymus europaeus*)	- Hasel	(*Corylus avellana*)
- Hundsrose	(*Rosa canina*)	- Roter Hartriegel	(*Cornus sanguinea*)
- Kornelkirsche	(*Cornus mas*)	- Schlehe	(*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder	(*Sambucus nigra*)		

Qualität: verschulte Sträucher, 60-100 cm Größe.
Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu sichern. Die Pflanzlöcher sollten mit Kompost (oder Rindenmulch) überdeckt werden. Diese Schicht vermindert die Wasserverdunstung und begünstigt so ein schnelles Anwachsen der Sträucher und Bäume. Die Pflege naturnah zu entwickelnder Gehölzbestände ist meist nicht erforderlich, so dass sich weitere Pflegemaßnahmen auf das Nachpflanzen etwaiger Ausfälle im Folgejahr beschränken. Zur Vermeidung hoher Ausfälle bei anhaltend trockener Witterung ist in den ersten beiden Jahren nach der Pflanzung eine ausreichende Wasserversorgung der jungen Pflanzen sicherzustellen.

6. Niederschlagwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zurückzuhalten bzw. dem Oberboden zum Versickern zuzuführen.

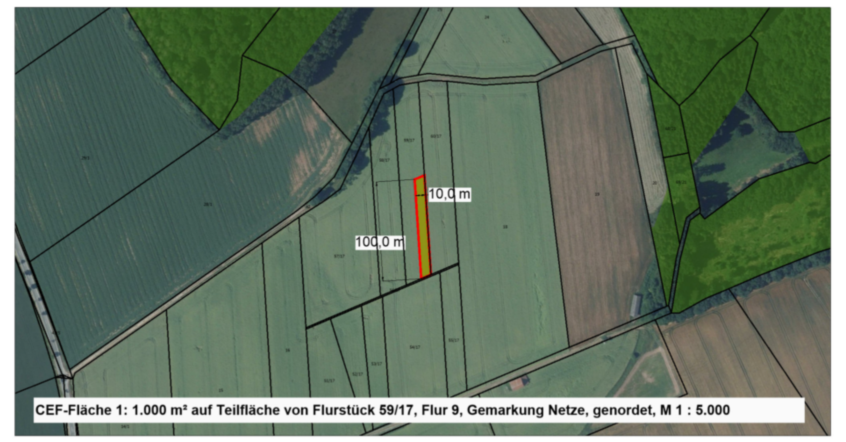
BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

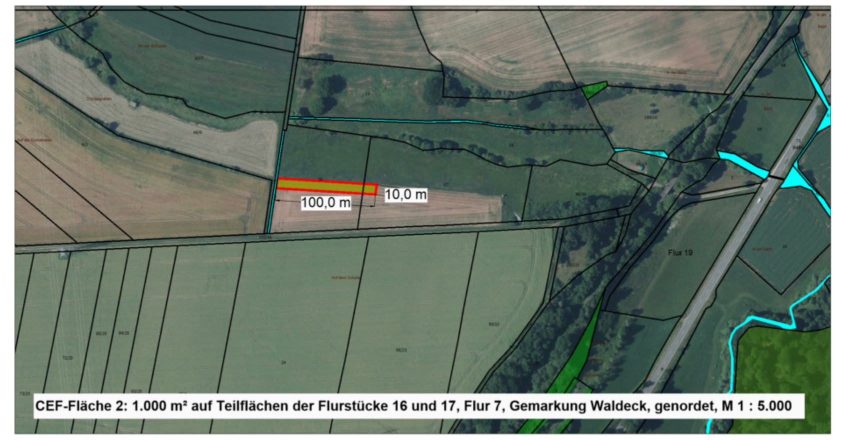
Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
Fassadengestaltung
Trafostationen zur Sammlung und zur Übergabe des Stroms und Energiespeicher sind mit gedeckten und natürlichen Farbtönen zu versehen.

Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)
Zum Schutz und zur Einfriedung der Sondergebiete sind Zäune bis max. 2,40 m Höhe, gemessen ab dem natürlichen Gelände, zulässig. Zauntore sind zulässig.
Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, ist ein Abstand der Zaununterkante zum Boden von 0,15 m einzuhalten. Im Falle einer Weidenutzung darf hiervon abgewichen werden.

HINWEISE

Artenschutzrechtlicher Ausgleich (CEF-Maßnahmen)
Auf den folgenden Flächen ist als CEF-Maßnahme für die Feldvogelarten durch Lebensraumoptimierung eine Buntbrache anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (die Sicherung erfolgt vertraglich):


CEF-Fläche 1: 1.000 m² auf Teilfläche von Flurstück 59/17, Flur 9, Gemarkung Netze, genordet, M 1 : 5.000


CEF-Fläche 2: 1.000 m² auf Teilflächen der Flurstücke 16 und 17, Flur 7, Gemarkung Waldeck, genordet, M 1 : 5.000

Anlage der Buntbrachen:
Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist zwingend vor dem Zeitpunkt des Eingriffs funktionsfähig herzustellen:
Die Ansaat der Flächen ist daher mit einem Jahr Vorlauf vorzunehmen, um die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die rechtzeitige Herstellung sicherzustellen.
Saat: wenn witterungsbedingt möglich im März ansonsten bis spätestens Ende April mit einer einheimischen, standortheimischen Wildkräutermischung.
• sollte der Aussaattermin in die Brutzeit der Feldlerche fallen, so sind die Maßnahmenflächen bis zum Saattermin durch Grubbern für die Feldlerche unattraktiv zu halten.
• Saatstärke 1 – 1,5 g/qm (10-15 kg/ha). Nach Einsaat leichtes Anwalzen des Saatgutes, um Verluste durch Wind zu vermeiden.
- Die Einhaltung der erforderlichen ordnungsgemäßen Ansaat sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege einschließlich ausreichender Wässerung ist sicherzustellen.
• Düngung oder Biozideinsatz sind nicht gestattet.
• Die Maßnahmenflächen müssen in der Brutzeit der Art (Mitte März bis Mitte August) von der Nutzung ausgespart werden. Danach ist eine Nutzung zur Reduzierung der Vegetationshöhe und zur Herstellung von Störstellen bei Abtransport des Mahdgutes nötig. Zu Beginn der neuen Brutsaison sollte die Vegetationshöhe zumindest in größeren Teilbereichen 25 cm nicht übersteigen, auch Rohboden sollte vorhanden sein und falls nicht durch Nutzung entstanden auch durch gezieltes kleinräumiges Bearbeiten geschaffen werden.
• Nach 3 Jahren hat ein Umbruch und anschließende erneute Anlage der Buntbrachen zu erfolgen; sollte sich im Rahmen eines Monitorings herausstellen, dass sich im Gegensatz zu arten- und blütenreichen Beständen artenarme Dominanzbestände herausbilden, sind die vorgegebenen Ansaatintervalle im Hinblick auf das Entwicklungsziel zu modifizieren.

Die Maßnahmen sind Eingriffsvorlaufend umzusetzen.

Als <u>überbrückende Alternative</u>, falls die Buntbrachen noch nicht wirksam sind besteht folgende Möglichkeit, um artenschutzrechtliche Verbottatbestände zu vermeiden:
Bei konventionell wirtschaftenden Betrieben sind 20 Feldlerchenfenster räumlich verteilt anzulegen, wozu eine Maßnahmenfläche von gut 6 ha benötigt wird.
Bei ökologisch wirtschaftenden Betrieben (kein Einsatz von Herbiziden oder Insektiziden) kann die Anzahl auf 10 Feldlerchenfenster abgesenkt werden, woraus sich ein Flächenbedarf von gut 3 ha ergibt.
Jedes Feldlerchenfenster hat eine Größe von etwa 20 qm und liegt, wenn möglich mind. 25 m vom Ackerrand entfernt (näher zum Rand hin nur, sofern dort Graswege angrenzen).
Es darf keine Kulissennähe vorliegen. Je nach Kulissentyp muss ein Mindestabstand von 50-100 m zu Gebäuden oder Gehölzbeständen gewährleistet sein.

HINWEISE

Boden
<u>Bodenschutz:</u> Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Es ist eine bodenkundliche Baubegleitung gem. DIN 19639 durchzuführen.
<u>Altlasten:</u> Sollten sich bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel „Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz zu informieren.
<u>Bodendenkmale:</u> Im Umfeld des Geltungsbereiches sind archäologische Bodenfunde bekannt. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die geplante Bebauung Kulturdenkmäler (Bodendenkmäler) im Sinne von § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) zerstört werden könnten.
Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftrage Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag die Maßnahme begleiten.
Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen/Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss **im Vorfeld** weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmaler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste ua., sind nach § 21 Abs. 1 HDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
Angrenzende Waldflächen
Während der Baumaßnahmen ist auf den Waldboden und Baumbestand besonders Rücksicht zu nehmen. Es darf kein Material im Wald zwischengelagert werden und eine Befahrung der Waldfläche ist nicht zulässig. Zudem dürfen Baumaschinen und Kräne die Bäume nicht beschädigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021, S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110)
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. 2018 S. 198), zuletzt geändert am 14.Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66)
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert am 1. April 2025 (GVBl. 2025 Nr. 24)
Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473)
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) in der Fassung vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Aufstellungsbeschluss vom ________, durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck, am ________ amtlich bekanntgemacht.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ________ bis einschließlich ________. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am ________ ortsüblich.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom ________ bis einschließlich ________ statt. (Anschreiben vom ________).
Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ________ bis einschließlich ________. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am ________ ortsüblich.
Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom ________ bis einschließlich ________ statt. (Anschreiben vom ________).

Satzungsbeschluss
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Freiflächenphotovoltaik Am Reiherbacher Mühlenwege" wurde gem. § 10 BauGB am ________ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck als Satzung beschlossen.

Der Magistrat der Stadt Waldeck
Waldeck, den ....

Vollbracht (Bürgermeister)

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

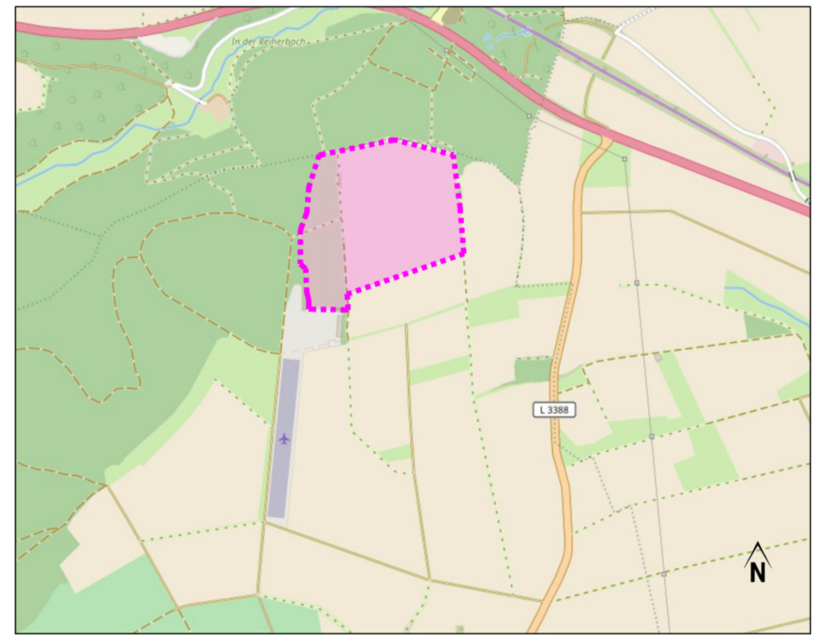
Der Magistrat der Stadt Waldeck
Waldeck, den ....

Vollbracht (Bürgermeister)

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Freiflächenphotovoltaik Am Reiherbacher Mühlenwege", Gemarkung Waldeck wurde am .... gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung öffentlich bekanntgemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Freiflächenphotovoltaik Am Reiherbacher Mühlenwege" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Magistrat der Stadt Waldeck
Waldeck, den ....

Vollbracht (Bürgermeister)



Lageplan (Kartengrundlage: Open Street Map, OSM, ohne Maßstab)

Bauleitplanung der Stadt Waldeck
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16
„Freiflächenphotovoltaik
Am Reiherbacher Mühlenwege",
Gemarkung Waldeck
V O R E N T W U R F

Planungsbüro Rupp
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Schulstraße 43
63654 Büdingen
Tel. 06041 3899645
planung@buero-rupp.de

Im Auftrag der
STADT WALDECK
Sachsenhäuser Str. 1
34 513 Waldeck

April 2026 **Maßstab 1 : 2.000**