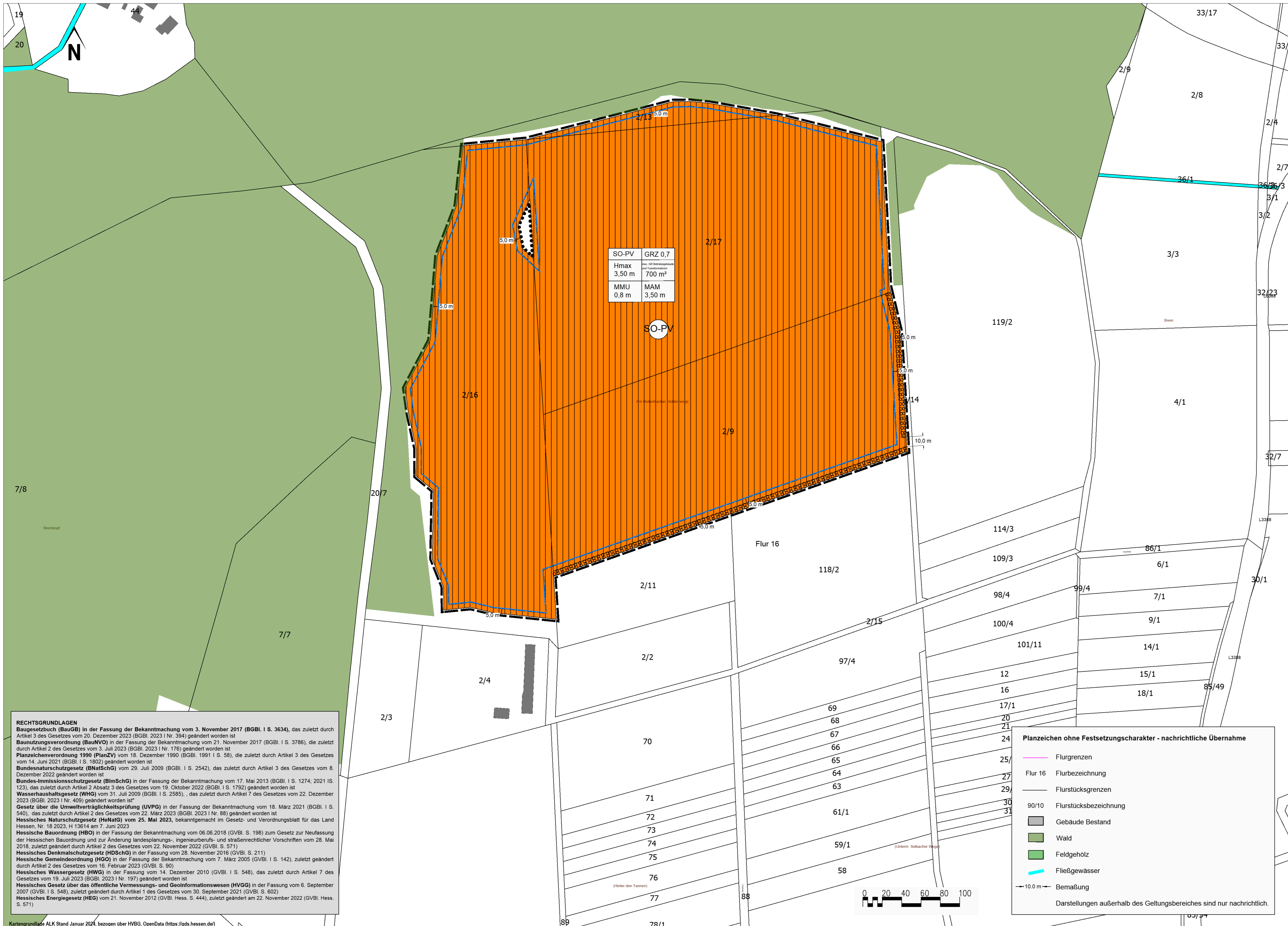


Zeichnerische Festsetzungen



RECHTSGRUNDLAGEN
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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
 Planflächenverordnung (PlanFlV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2555), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 85) geändert worden ist
 Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG) vom 25. Mai 2023, bekanntgemacht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Hessen, Nr. 18/2023, S. 1304 am 7. Juni 2023
 Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198) zum Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberuflicher und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2016, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 271)
 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90)
 Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 197) geändert worden ist
 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)
 Hessisches Energiegesetz (HEG) vom 21. November 2012 (GVBl. Hess. S. 444), zuletzt geändert am 22. November 2022 (GVBl. Hess. S. 571)

PLANZEICHEN UND PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB/BauNVO)

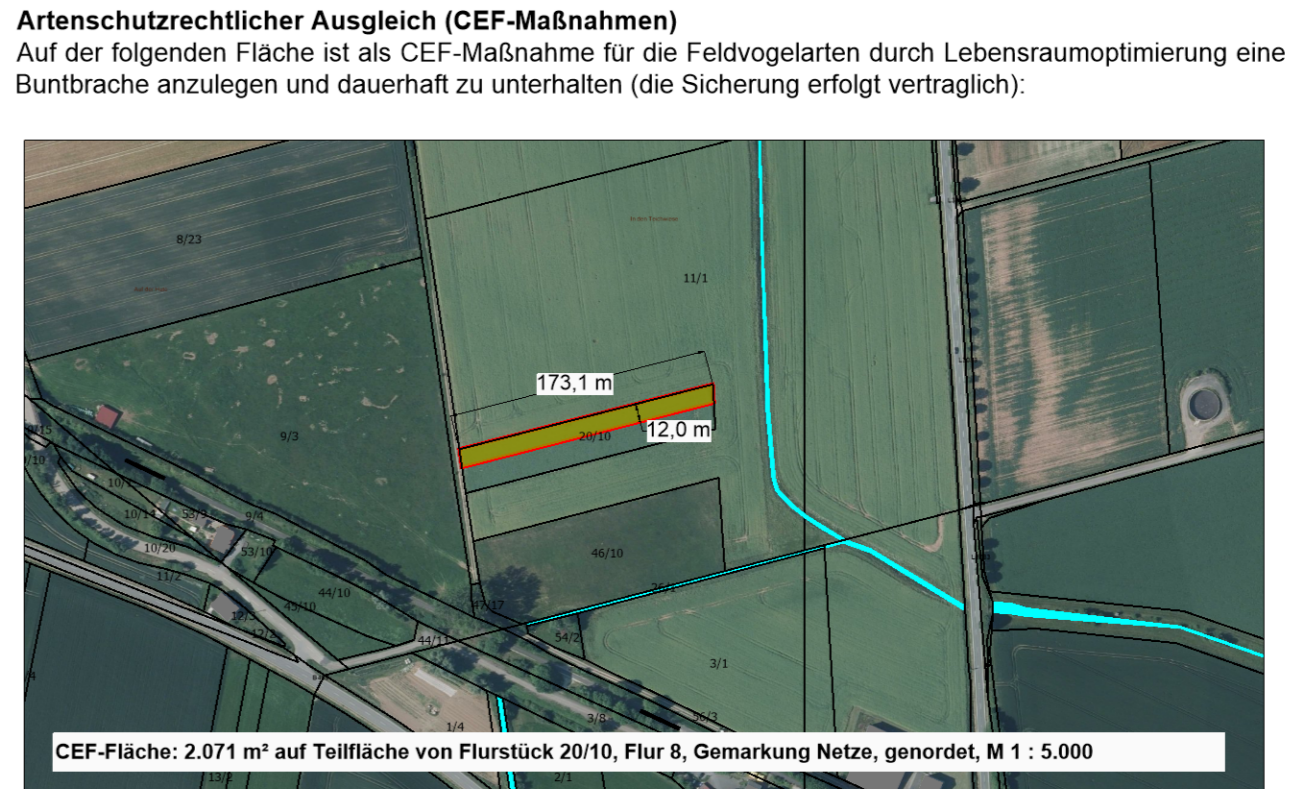
- Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
SO - PV
Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik (§ 11 BauNVO)
 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freiflächenphotovoltaik" dient der Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien. Zulässig sind starr 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 Generatoranschlusskästen, Zentralwechsellrichter, Übergabestationen und -anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen sowie Wege für Reparatur- und Wartungszwecke.
Maximale Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)
 Die maximale Grundfläche für Betriebsgebäude und Transformatoren sowie weiteren Nebenanlagen wird auf maximal 700 m² festgesetzt. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der Baugrenze frei wählbar.
Maximale Modul-/Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
 Die maximale Modulhöhe wird festgesetzt auf 3,50 m Oberkante. Abstand der Moduleiben mind. 3,5 m. Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m. Die maximale Gebäudehöhe sonstiger baulicher Anlagen wird festgesetzt auf 3,50 m. Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.
- Bedingte Festsetzung - Rückbaupflicht (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)**
 Nach Beendigung der Nutzung der Flächen für Freiflächenphotovoltaik sind die Anlagen innerhalb einer Frist von 6 Monaten zurückzubauen und nach geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Dies schließt die Beseitigung erfolgter Bodenversiegelungen mit ein. Als Folgenutzung wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.
- 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.
- 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)**
 - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 Zufahrts- bzw. Wartungsweg innerhalb des Sondergebietes sind als Grasweg bzw., sofern eine Befestigung unumgänglich ist, aus wasserdrucklässigem, vegetationsfähigem Material herzustellen (wassergebundene Decke, Schotterrasen). Der Flächenanteil an der Gesamtfläche des Sondergebietes darf 2,5 % nicht übersteigen. Alle nicht durch Nebenanlagen überbauten oder als Wege genutzten Flächen sind als Grünland zu nutzen. Die Anlage ist mit gebietsgemäßem Saatgut (sogenanntes Regio Saatgut gebietsweiser 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 Mahdgutes). Alternativ ist auch eine extensive Beweidung, mit ähnlichen Besatzteilen wie der Mahd, zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die grünordnerischen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionsfähigkeit der Anlage zu realisieren. Stromkabel müssen im Falle einer Beweidung so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weideleren ausgeschlossen werden kann.
 - 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)
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25c 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:
 - Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 - Hasel (*Corylus avellana*)
 - Hundrose (*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 pflanzen und zu sichern. Die Pflanzlöcher sollten mit Kompost (oder Rindenschnitt) 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.
- Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 Das anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle zurückzuhalten bzw. dem Oberboden zum Versickern zuzuführen.
- Nutzungsschablone**

SO-PV	GRZ 0,7	Art der baulichen Nutzung	GRZ (Grundflächenzahl)
Hmax 3,50 m	700 m²	Höhe der baulichen Anlagen (Höchstmaß)	maximale Grundfläche für Betriebsgebäude und Transformatoren
MMU 0,8 m	MAM 3,50 m	Mindestabstand der Modulunterkanten zum Boden	Mindestabstand der Moduleiben

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

HINWEISE



Anlage der Buntbrache:
 Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme ist zwingend vor dem Zeitpunkt des Eingriffs funktionsfähig herzustellen:
 Die Ansaat der Fläche 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 Wildkrauter Mischung.
 - 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 Feststellungs- und Entwicklungsphase einschließlich ausreichender Wässerung ist sicherzustellen.
 - Düngung oder Biozideinsatz sind nicht gestattet.
 Der Blüh- und Buntbrachestreifen ist mit einer einseitigen randlichen 2 bis 3 Meter breiten Schwarzbrache anzulegen. Dieser Streifen wird nicht eingesät. Die aufkommende Vegetation ist durch Grubber oder Kege im Zeitraum von März bis Mai in drei- bis vierwöchigen Abständen zu entfernen. Ab Juni ist keine Bearbeitung erforderlich.
 - Die Maßnahmenfläche muss 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 Buntbrache 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.

Boden
 Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Es ist eine bodenkundliche Baubegleitung gem. DIN 19639 durchzuführen.

Bodendenkmale
 Im Umfeld des Geltungsbereiches sind archaische 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 beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag die Maßnahme begleiten.
 Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen/Oraber 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 Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste ua., sind nach § 21 Abs. 1 HDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Aufstellungsbeschluss vom 29.10.2020, 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 _____)

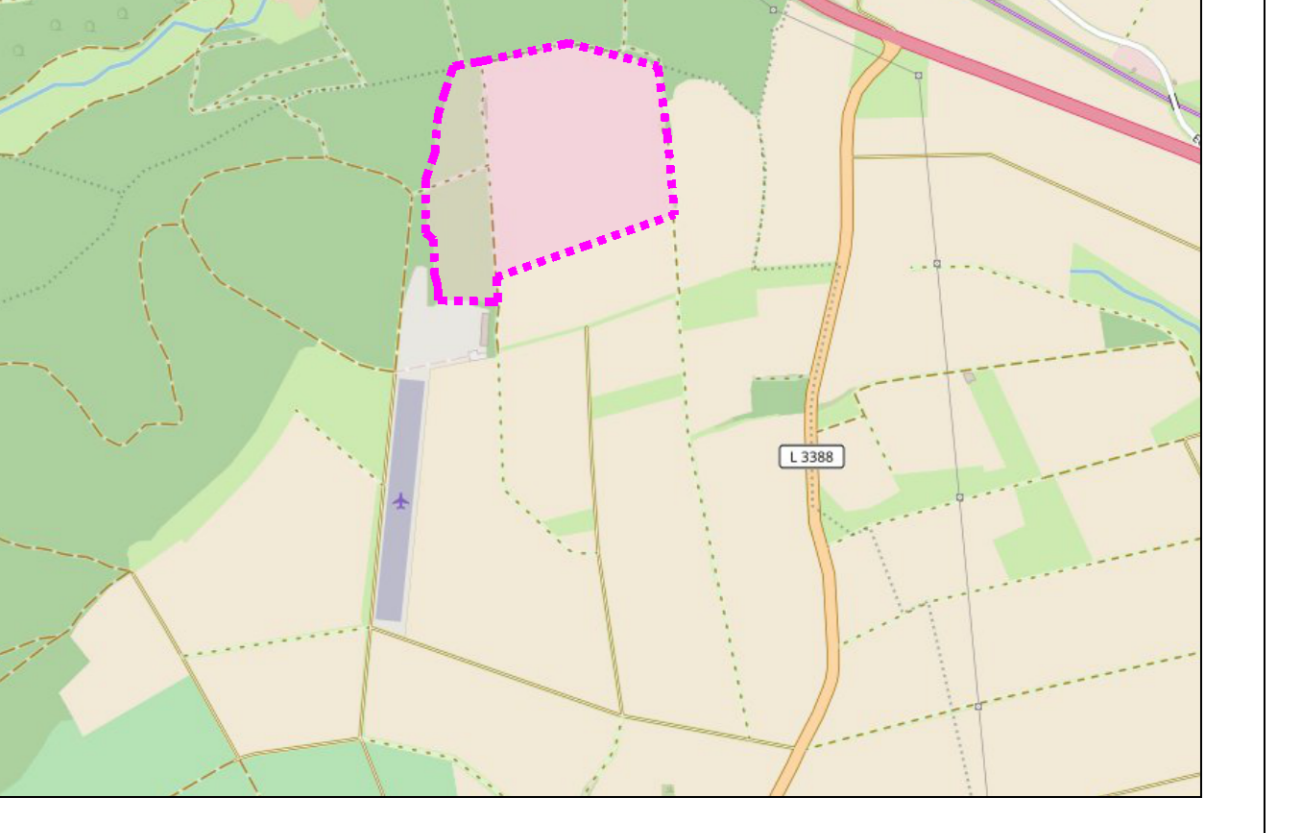
Beteiligung der Öffentlichkeit
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am _____ ortsüblich.

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
 Der Bebauungsplan Nr. 16 „Freiflächenphotovoltaik Am Reiherbacher Mühlenwege“ wurde gem. § 10 BauGB am _____ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Waldeck als Satzung beschlossen.
 Waldeck, den _____
 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
 Der Bebauungsplan Nr. 16 „Freiflächenphotovoltaik Am Reiherbacher Mühlenwege“, Gemarkung Waldeck wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 16 „Freiflächenphotovoltaik Am Reiherbacher Mühlenwege“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
 Der Magistrat der Stadt Waldeck
 Waldeck, den _____
 Vollbracht (Bürgermeister)



Bauleitplanung der Stadt Waldeck

**Bebauungsplan Nr. 16
 „Freiflächenphotovoltaik Am Reiherbacher
 Mühlenwege“, Gemarkung Waldeck
 ENTWURF**

 Planungsbüro Rupp Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Schulstraße 43 62654 Blüdingen Tel.: 06401 3899645 planung@buro-rupp.de	Im Auftrag der STADT WALDECK Sachsenhäuser Str. 1 34 513 Waldeck
April 2024	Maßstab 1 : 2.000