



**Zeichenerklärung**

**Planzeichen für die Festsetzungen**

Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO; § 11 Abs. 1 BauNVO)

Sondergebiet SO "Photovoltaik" (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO)			
SO	WH=4,0m.ü.GOK	Baugebiet	Wandhöhe (WH)
Photovoltaikanlage	MH=3,0 m.ü.GOK	Zweckbestimmung	Modulhöhe (MD)
Flachdach	a	Dachform	Bauweise

Bauweise, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise: Gebäudelängen über 50,0m zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsfläche / Zufahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 12 BauGB)

- Trafostation ohne Standortbindung

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 12 BauGB)

- Ferngasleitung / Betriebskabel mit 10,00m Schutzzonenbereich
- Leitung Nr. 56, DN 1200, Blatt 3/872-873

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**M1**  
 Naturnahe Grünlandsaat  
 Die Flächen der Photovoltaikanlage werden mit Regioaatgut oder Heudrusch in eine Artenzusammensetzung einer Heuwiese eingesät und extensiv gepflegt bzw. genutzt. Zur Pflege werden die Fläche ein- bis zweimal jährlich gemäht oder extensiv beweidet. Die Mäde erfolgt frühestens ab dem 15. Juli, damit die Wiesenflächen für möglichst viele Tieren und Pflanzen als Lebensraum nutzbar ist. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- bestehende Grundstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Vorschlag Photovoltaikmodule
- Höhenschichtlinien

**Textteil**

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung  
 Sondergebiete (SO) "Photovoltaikanlage" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig sind:  
 - Photovoltaikmodule, Trafostationen.

Nach Nutzungsende der Solaranlage wird als Folgenutzung "Flächen für die Landwirtschaft" festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung  
 Maximale Grundfläche für Nebenanlagen wie Trafostationen: 6,00 m x 4,00 m

Höhe der baulichen Anlagen  
 Trafostation: Wandhöhe bis max. 3,50 m, gemessen von Oberkante natürlichem Gelände (GOK) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wandfläche

Photovoltaikmodule: Modulhöhe (MH) max. 3,00 m über Oberkante natürlichem Gelände (GOK) Bodenabstand min. 0,20 m

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche  
 Im Sondergebiet "Photovoltaikanlage" wird die abweichende Bauweise (a) unter der Maßgabe festgesetzt, dass Photovoltaikmodule mit Längen >50 m innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Nebenanlagen (Einfriedungen, Trafostationen, Stellplätze, Fahrgassen) sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig.

**Bauordnungsrechtliche Bauvorschriften**

**Dachform**  
 Die Betriebsgebäude sind mit Flachdach auszuführen.

**Gestaltung der baulichen Anlagen**  
 Die Fassaden der Betriebsgebäude sind mit senkrechter Holzverschalung oder unauffälligem Farbstrich herzustellen.

**Einfriedungen**  
 Die Einfriedungen sind aus grün ummanteltem oder feuerverzinktem Maschendrahtzaungeflecht mit oberliegendem Stacheldraht mit einer Höhe bis max. 2,50 m über OK natürlichem Gelände auszuführen.  
 Für die tierökologische Durchlässigkeit sind die Einzäunungen für Tiere bis mindestens zur Größe von Feldhasen durchlässig zu gestalten. (Zaunabstand zum Boden mind. 0,15 m).  
 Die gesetzlichen Grenzabstände mit Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind allgemein zu beachten. Mit den erforderlichen Einfriedungen ist ein ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken und Wegen einzuhalten.

**2.3 Abstandsflächen**  
 Es gelten die Abstandsflächenregelungen des § 6 HBO

**Naturschutzrechtliche Festsetzungen**  
 Sofern für die Bauarbeiten oder für sonstige Zwecke die angrenzenden Gehölzstrukturen zurückgeschnitten oder gerodet werden müssen, sind die Rückschnitts- bzw. Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen (zulässige Rückschnitte dann im Zeitraum zwischen 1.10 und 28./29.02). Alternativ kann auch eine ökologische Baubegleitung die betroffenen Bereiche auf Brutaktivität untersuchen und dann gegebenenfalls freigeben. Die Bauarbeiten selbst können auch während der Brutzeit durchgeführt werden, da die Reichweite möglicher Störreize als sehr gering eingestuft wird.

**Hinweise**  
 Altlasten: Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren

**Stadt Steinau an der Straße**  
**Stadtteil Hintersteinau**  
**Landkreis Main-Kinzig-Kreis**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB**  
**"Freiflächenphotovoltaik Hintersteinau"**

**M. 1 : 1000**

Ausarbeitung des Entwurfes Bürgerstadt, den 18.09.2019	Nr.	Geändert	Änderung
	01.	15.11.2019	zur öffentlichen Auslegung
	02.	11.03.2020	zum Satzungsbeschluss
JOHANN und ECK Architekten - Ingenieure GbR 63927 Bürgerstadt, Erfstraße 31A			

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung vom 09.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2019 hat in der Zeit vom 30.09.2019 bis 01.11.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.09.2019 hat in der Zeit vom 02.10.2019 bis 05.11.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2020 bis 10.03.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2020 bis 10.03.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Steinau an der Straße hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
 Steinau an der Straße, den .....  
 (Stadt) ..... (Siegel)  
 .....  
 (Malte Jörg Uffeln, 1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt  
 Steinau an der Straße, den .....  
 (Stadt) .....  
 .....  
 (Malte Jörg Uffeln, 1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.  
 Steinau an der Straße, den .....  
 (Stadt) ..... (Siegel)  
 .....  
 (Malte Jörg Uffeln, 1. Bürgermeister)