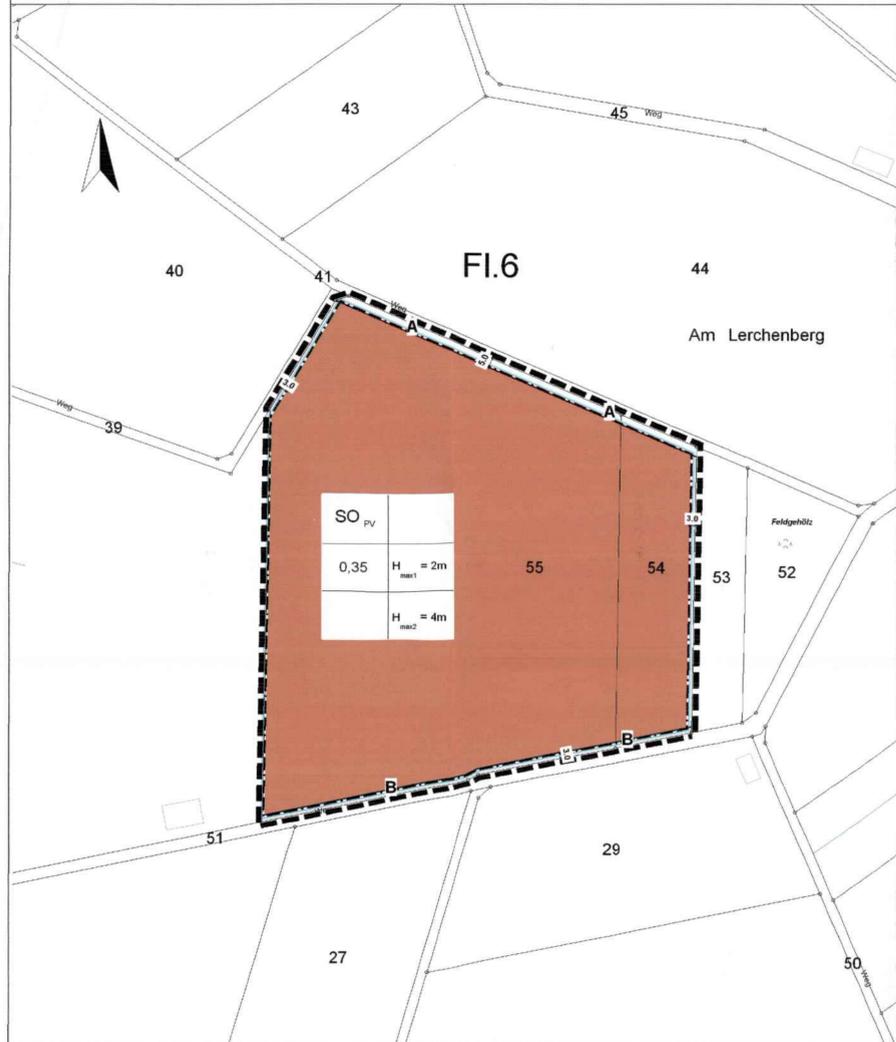




# Stadt Steinau an der Straße, Stt. Ulmbach

## Bebauungsplan „Am Lerchenberg - Ulmbach“



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG), Hessische Bauordnung (HBO), Hessisches Wassergesetz (HWG), Denkmalschutzgesetz sowie des Erneuerbare – Energien – Gesetz (EEG) in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

### 1. Zeichenerklärung

- 1.1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 **Flurnummer**
- 1.1.2 **Polygonpunkt**
- 1.1.3 **Flurstücksnummer**
- 1.1.4 **Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen**
- 2. **Planzeichen**
- 2.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 2.1.1 **Photovoltaikpark (§ 11 BauNVO)**
- 2.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)**
- 2.2.1 **Höhe baulicher Anlagen über natürlicher Geländeoberkante:**  
- Höhe der Modulfläche  
- Höhe baulicher Nebenanlagen (Traföhäuschen, Wechselrichter-anlage)
- 2.3 **Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- 2.3.1 **Baugrenze**  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- 2.4 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- 2.4.1 **A**  
s. textliche Festsetzungen unter Punkt 3.4.1
- 2.4.2 **B**  
s. textliche Festsetzungen unter Punkt 3.4.2
- 2.5 **Sonstige Planzeichen**
- 2.5.1 **Maßangaben (m)**
- 2.5.2 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

### 3. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - § 9 BauGB / BauNVO

- 3.1 **Gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO:**  
Das Sondergebiet „Photovoltaikpark“ dient der Realisierung einer großflächigen Photovoltaikanlage. In diesem Sondergebiet sind Modulfläche mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Anlagen (Wechselrichter- und Transformatorenstation, Verkabelung), Zufahrten und Wartungsflächen zulässig.
- 3.2 **Gem. § 9 (1) 1 u. 2 BauGB i.V.m. § 16 – 18 BauNVO:**  
Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Für die Modulfläche wird eine maximale Höhe von 2 m über natürlicher Geländeoberkante festgesetzt. Für einzelne Nebenanlagen (Wechselrichter- und Transformatorenstation) kann ausnahmsweise eine maximale Höhe von 4 m über natürlicher Geländeoberkante zugelassen werden. Außerhalb der Baugrenzen sind Zaunanlagen zulässig.
- 3.3 **Gem. § 9 (1) 20 BauGB:** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 3.3.1 **Stellplätze, Lagerflächen und Zufahrten** sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Aus Gründen der Betriebssicherheit kann hiervon abgewichen werden.
- 3.3.2 Die Solarmodule sind ohne eine Versiegelung des Bodens (z.B. durch Rammverfahren) im Baugebiet zu installieren.
- 3.3.3 Zwischen den Modulflächen ist das Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv ohne Düngung zu bewirtschaften. Nach Etablierung der Grünlandansaat (ca. 3 – 5 Jahre) ist eine 2-malige Mahd der Flächen vorzunehmen. Die Grünlandansaat ist im Heudruschverfahren unter Verwendung des Schnittgutes angrenzender extensiv Grünlandflächen vorzunehmen. Die Ränder der Einzäunungen sind auf 2 m Breite als extensive Saumstreifen zu pflegen. Weitere Erläuterungen s. Umweltbericht.
- 3.4 **Gem. § 9 (1) 25 BauGB:** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 3.4.1 **Anpflanzung einer 5 m breiten Strauchhecke mit dreireihiger Pflanzung;**  
Artenauswahl:  
Pflanzung: - Euonymus europaea  
Liguster - Ligustrum vulgare  
Schlehe - Prunus spinosa  
Heckenrose - Rosa canina
- 3.4.2 **Anpflanzung einer 3 m breiten Schnitthecke mit zweireihiger Pflanzung;**  
Artenauswahl:  
Liguster - Ligustrum vulgare  
Berberitze - Berberis vulgaris  
Alpen-Johannisbeere - Ribes alpinum

Ab einer Höhe von 2 m erfolgt ein Pfeilerückschnitt der Hecke.

### 4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) HBO

Gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) 3 HBO – Einfriedigungen: Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m incl. Übersteigschutz zulässig. Blickdichte Materialien sind nicht zulässig. Die Farbgebung der Zaunanlage ist landschaftsgerecht in grüner oder grauer Farbgebung zu gestalten. Bei der Einzäunung ist grundsätzlich ein Freiraum für Kleintiere von mind. 10 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche zu belassen.

### 5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH ANDEREN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN § 9 (6) BAUGB

Die Unterkultur der Solarparkfläche ist gemäß § 32 Abs. 3 Nr. 3 Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) als Grünland anzulegen.

### 6. HINWEISE

Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.  
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.

### 7. Vermerke

#### A. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:  
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 28.10.2008  
• ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal - Nachrichten 28.11.2009
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB:  
• ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal - Nachrichten 28.11.2009  
• öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 04.12.2009 bis 08.01.2010
- 3. Beteiligung der Behörden gem. § 4(1) BauGB (Scoping):  
• Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange 01.12.2009
- 4. Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB:  
• Anschreiben an die Behörden u. sonstigen Träger öff. Belange 04.02.2010
- 5. Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB:  
• ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal - Nachrichten 30.01.2010  
• öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung / Bauamt 11.02. bis 12.03.2010
- 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie gem. § 5 HGO i.V.m. § 9(4) BauGB u. § 81 HBO  
• Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung 27.04.2010

Steinau an der Straße, den 28. APR. 2010



#### B. Ausfertigung / Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Am Lerchenberg - Ulmbach“, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Steinau an der Straße, den 10.05.2010



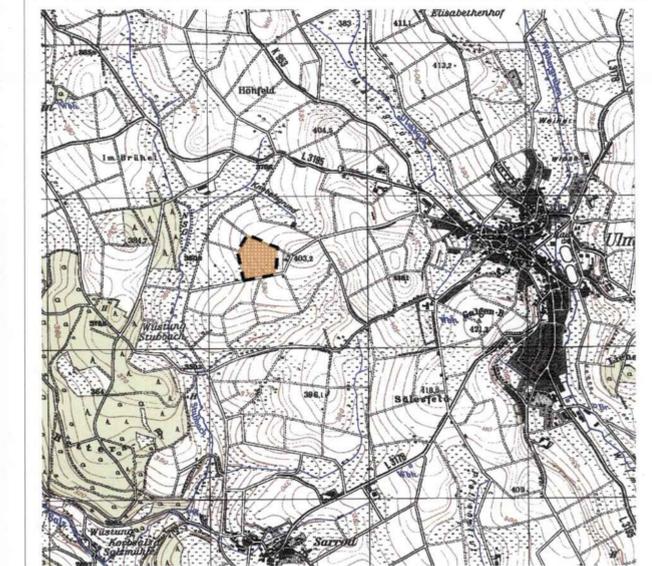
Die Satzung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Steinau an der Straße entwickelt und tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.  
• Ortsübliche Bekanntmachung in den Kinzigtal - Nachrichten

12.05.2010

Steinau an der Straße, den 14. MAI 2010



### Übersichtskarte 1 : 25.000



## Stadt Steinau an der Straße, Stt. Ulmbach

### Bebauungsplan „Am Lerchenberg - Ulmbach“

#### - SATZUNG -

Kataster: Stadt Steinau an der Straße	Format (in cm): 83 x 53	Maßstab: 1 : 2.000
Stand : 06/2009	Bearbeiter: H.-D. Krauß	Datum: 11/2009
gezeichnet: P. Adelhelm	in: PolyGIS	zul. überarbeitet: 04/2010

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT  
 Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
 Breiter Weg 114,  
 35440 Linden – Leihgestern  
 Tel.: 06403/9503-16 Fax: 06403/9503-30 e-Mail: hdkrauss@seifertplan.de

