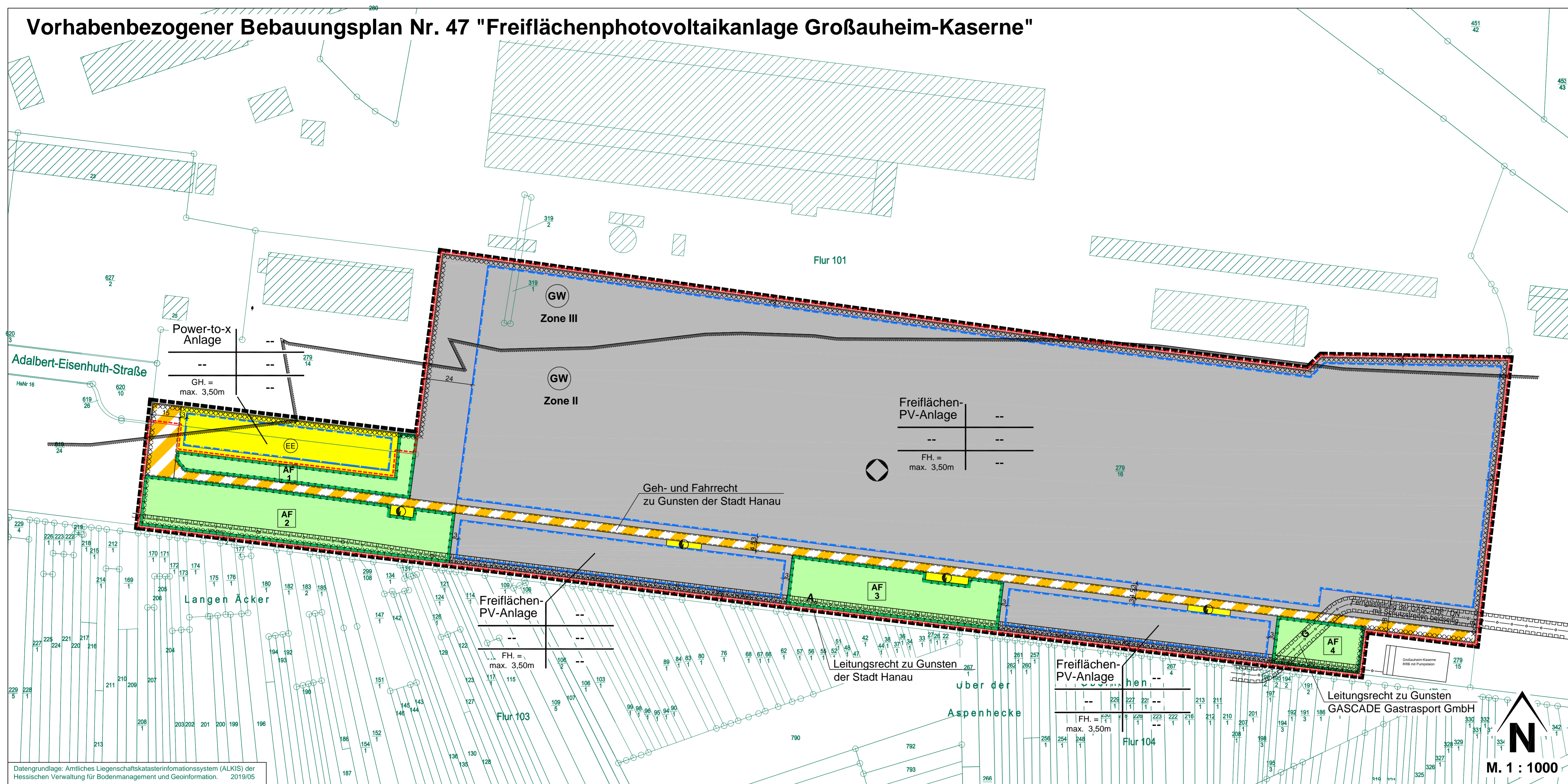


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 "Freiflächenphotovoltaikanlage Großbauheim-Kaserne"



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausweisung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2985 in der zuletzt gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am 25.03.2019 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 "Freiflächenphotovoltaikanlage Großbauheim-Kaserne" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt am
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEBETEILIGUNG**
Am wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TOB) gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Die betroffenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert worden.
- ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDEBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)**
Am wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau die Auslegung / Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Die betroffenen Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am den Bebauungsplan Nr. 47 "Freiflächenphotovoltaikanlage Großbauheim-Kaserne" in der Fassung vom gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau hat am die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 47 "Freiflächenphotovoltaikanlage Großbauheim-Kaserne" in der Fassung vom gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
- AUFSTELLUNGSVERMERK**
Die durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hanau in ihrer Sitzung am beschlossene Satzung des Bebauungsplans Nr. 47 "Freiflächenphotovoltaikanlage Großbauheim-Kaserne" in der Fassung vom wurde durch den Bürgermeister am handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Hanau, den (Kaminsky) Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 47 "Freiflächenphotovoltaikanlage Großbauheim-Kaserne" wurde ortsüblich am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Hanau, den (Kaminsky) Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Hanau durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.

Langenscheidt, den (Thomas Egel)

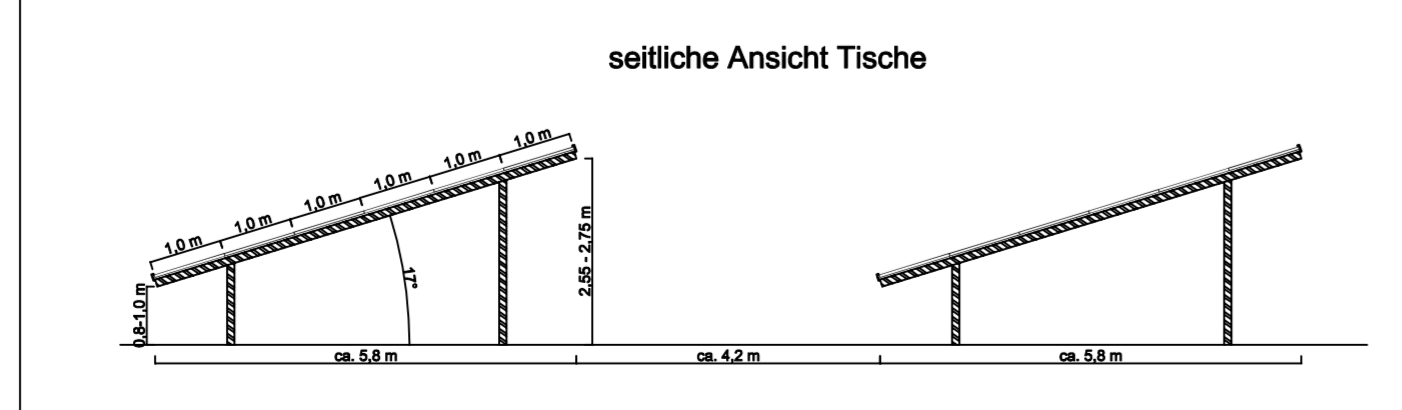
Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

- Füllschema der Nutzungsschablone**
Art der baulichen Nutzung
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Freiflächen-PV-Anlage gemäß Vorhabenplanung
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
maximale Firsthöhe = 3,50 m als Höchstmaß über natürlichem Gelände
maximale Gebäuhöhe = 3,50 m als Höchstmaß über natürlichem Gelände
- Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
Überbaubare Grundstücksflächen
nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
Verkehrsfäche (privat)
- Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12 BauGB**
Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Elektrizität (Standorthinweis Trafostation / Übergabestation)
Power-to-X Anlage (siehe 1.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen)
- Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
unterirdisch, Gasleitung mit Schutzstreifen, beidseitig 5 m
unterirdisch, Abwasserleitung mit Schutzstreifen, beidseitig 3 m
- Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Wasserschutzgebiet Zone II + III

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als besondere Art der baulichen Nutzung folgende Nutzungen zulässig:
- Freiflächenphotovoltaikanlagen (PV-Anlage)
- Technische Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Trafostationen, etc.)
- Verkehrsflächen
- Wartungsflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenbetreiber im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 1 BauNVO**
Im Geltungsbereich der PV-Anlage sind Anlagen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
Das Höchstmaß der baulichen Anlagen wird auf max. 3,50 m festgelegt. Die Mindesthöhe der Unterkante der baulichen Anlage (Solarmodule) wird auf min. 0,80 m festgelegt. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen vom natürlichen Gelände.
- Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien § 9 (1) Nr. 12 BauGB**
Zulässig sind Anlagen, die den durch erneuerbare Energien erzeugten Strom nutzen, in andere Energieträger, z.B. Wasserstoff, umwandeln, speichern und in Tanks abfüllen.
- Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**
Alle Versorgungsleitungen (wie z. B. Telekommunikationsleitungen / Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV-Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 25a-b BauGB**
Die nicht versiegelten Freiflächen unter den Solar-Modulen sind als extensive Grünflächen zu erhalten oder anzulegen. Düng- oder Betriebsmittelersatz ist nicht zulässig.

- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Umweltbauleitung (UBB)
Eine Umweltbauleitung (UBB) ist für die Berücksichtigung der Bauarbeiten hinsichtlich des Umgangs mit planungsrelevanten Tieren und der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen einzusetzen.
Erhalt des Gleisbetts
Die vorhandenen Schienen und Gleisbetten auf dem Gelände sind als Lebensraum für Zaunweiden zu erhalten.
Gehölzrodung
Im Rahmen der Eingriffsvermeidung bezüglich des Artenschutzes werden die Rodungszeiten des Naturgesetzes eingehalten. Gehölze dürfen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 29. Februar eines Jahres gerodet werden. Dies bezieht sich auf das oberirdische Fällen der Gehölze. Wurzelstöcke dürfen erst bei ausreichender warmer Witterung nach Verlassen der Zaunweiden ihrer Winterquartiere (möglich in den Wurzelgängen der Gehölze) entfernt werden.
Farbgestaltung
Die Solarmodule sind mit reflexionsmindernden Materialien herzustellen oder Beschichtungen auszustatten. Die Unterseiten der Solarmodule sind mit einem Weidastich zu versehen.
Gründung
Die Solarfläche sind in fundamentfreier Gründung mit Rammprofilen oder Erdschraubankern aufzustellen. Zudem ist auf sämtliche Beschreibungen und Anstriche zu verzichten.
Maßnahmen zum Grundwasserschutz
Hinsichtlich des Grundwasserschutzes ist während der Baumaßnahme darauf zu achten, dass die schützende Bodenschicht nicht großflächig verletzt und somit die Schutzfunktion der Grundwasserbedeckung nicht großflächig verringert wird. Das Verfüllen der Gräben hat mit ursprünglichem oder nachweislich unbelastetem Material und ohne den Einsatz von Recyclingmaterial zu erfolgen.
Jedliche Wartungsarbeiten sowie das Betanken der Fahrzeuge müssen während der Bau- und Betriebsphase der Anlage auf befestigten, hierfür vorgesehenen und mit fachgerechter Entwässerung ausgestatteten Flächen erfolgen. Im Falle des Einsatzes schwer beweglicher Maschinen hat das Betanken unter Verwendung entsprechender Schutzmaßnahmen (bspw. Auffangwannen) und unter hinsichtlich des Grundwasserschutzes qualifizierter Aufsicht zu erfolgen.
Alle auf der Baustelle anfallenden Abwässer und Abfälle sind vorschriftsgemäß zu entsorgen. Während der Bauarbeiten sind ausreichend Oberränder, Auffangwannen sowie ein Bagger für kurzfristige Auskoffernmaßnahmen vorzuhalten.
Kraft- und Baufahrzeuge sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste zu sichern. Die Baumaschinen sind arbeitstäglich zu kontrollieren. Elektrisch angetriebene Fahrzeuge sind jenen mit Verbrennungsmotoren vorzuziehen.
Bei Hydraulikaggregaten ist der Einsatz von biologisch abbaubaren Hydraulölen vorzuziehen. Der Einsatz von abbaubaren Treib- und Schmiermitteln ist anzustreben. Die Lagerung von wasserführenden Stoffen hat außerhalb des Wasserschutzgebietes oder in Anlagen, die nachweislich den Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) entsprechen zu erfolgen.
Die Bauarbeiten sind durch fachlich hinsichtlich des Grundwasserschutzes qualifiziertes Personal zu begleiten, die für die Einhaltung der Schutzmaßnahmen verantwortlich sind. Zudem sind alle am Bau Beteiligten gegen schriftliche Bestätigung hinsichtlich der zu treffenden Maßnahmen zu belehren.
Während des Betriebes der Anlagen ist auf den Einsatz von Pestiziden zu verzichten.
Öltransformator sind in Auffangwannen zu stellen bzw. doppelwandig auszuführen. Hinsichtlich des Grundwasserschutzes ist der Eintrag von Trocken- oder mit Ester gefüllten Transformatoren zu bevorzugen. Für Reinigungsarbeiten der Photovoltaikmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusatzstoffe verwendet werden.
- Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich § 9 (1a) BauGB**
Als Maßnahme für Gehölz brütende Vogelarten sind in den Ausgleichsflächen AF 1, AF 2 und AF 4 insgesamt ca. 800 m² als Gehölzflächen mit Arten der Artenliste vor der vorhandenen Feldgehölze anzulegen. Hierbei sind zu mind. 50% domtragende Gehölze zu verwenden.
Es sind innerhalb des Geltungsbereichs gemäß Angaben im Artenschutzfachbeitrag Elementen zur Habitat-Optimierung für Zaunweiden anzulegen und dauerhaft funktionsicher zu halten.
- Artenliste**
Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze aus gebietseigenem Pflanzensmaterial zu verwenden, z. B.:
Feldahorn, Acer campestre, Kornelkirsche, Cornus mas
Hainbuche, Carpinus betulus, Haselnuss, Corylus avellana
Eingriffiger Weißdorn, Crataegus monogyna, Pfaffenhütchen, Eumonymus europaeus
Schlehe, Prunus spinosa, Liguster, Ligustrum vulgare
Echter Kreuzdorn, Rhamnus cathartica, Heckenkirsche, Loniceria xylosteum
Eberesche, Sorbus aucuparia, Hundrose, Rosa canina
Wolliger Schneeball, Viburnum lantana, Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
Pyrus communis

- Einfriedrungen**
Einfriedrungen sind bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig. Einfriedrungen sind kleintierdurchlässig mit einem ausreichenden Bodenabstand von mind. 0,15 m auszuführen.
- HINWEISE**
- Altlasten**
Im Geltungsbereich ist flächendeckend mit Altlasten zu rechnen. Die bekannten Bodenkontaminationen werden in der Planung berücksichtigt. Auf das Gutachten „Ermittlung einer Photovoltaikanlage auf der Konversenfläche des ehemaligen US-Kaserneengeländes in Hanau Großbauheim – Neubewertung des Gefährdungspotentials durch vorhandene Altlasten“, Bförsen Beratende Ingenieure GmbH, März 2020, wird hingewiesen. Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten weitere Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatl. Umweltamt Frankfurt zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- Bodenkennlinie**
Sollten bei Erdarbeiten Bodenkennlinie bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.
- Baugrund, Gründungsberatung**
Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionssicherheit der baulichen Anlage zu.
- Vorsorgender Bodenschutz**
Erdbearbeitungen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Um Bodenveränderungen zu minimieren, soll das Befahren der Fläche mit schweren Baufahrzeugen nur bei trockenen Bodenverhältnissen stattfinden. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden.
- Lichtquellen**
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer, Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtblitzbroskopen und Werbeanlagen mit wechsellandem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollten ein insektenfreundliches UV-Armes Lichtspektrum ausstrahlen und nach unten gerichtetes Licht abstrahlen. Lampen sollten nicht direkt vor stark reflektierenden Fassaden und vor Fenstern schutzsensibler Dauerwohnräume nach DIN 4109 angebracht werden.
- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt in der Zone II und III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Stadtwerke Hanau, Wasserwerk W. Wasserle. Auf die Einhaltung der geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung vom 18.07.1982 (SfAnz. 36/1982, S. 1212) wird hingewiesen.
- Wasserleitung**
Die Anlagen und Vorschriften der Stadtwerke Hanau sind zu beachten.
- Abwasserleitung**
Die Anlagen und Vorschriften der Stadtwerke Hanau sind zu beachten.
- Gasleitung**
Die Anlagen und Vorschriften der Gascade Gastransport GmbH sind zu beachten.
- Baumschutz**
Auf die aktuelle Baumschutzsatzung der Stadt Hanau wird hingewiesen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 "Freiflächenphotovoltaikanlage Großbauheim-Kaserne"

Stadt Hanau
Stadtteil Großbauheim

THOMASEGEL . Ausfertigung
Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
Carl-Friedrich-Benz-Str 10 Tel.: 061 94 / 83 43 77
63505 Langenselbold Fax: 061 94 / 83 43 78
63505 Langenselbold Mobil: 0172 / 67 55 802
planungsgruppe-eggel@t-online.de www.planungsgruppe-eggel.de

Projekt Nr. 19002 - 00	Verfahrensform Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Entwickelt Bearbeitet Geprüft Fertiggestellt	Bornwitz Bornwitz Egel	22.09.2020
------------------------	---	--	------------------------	------------

