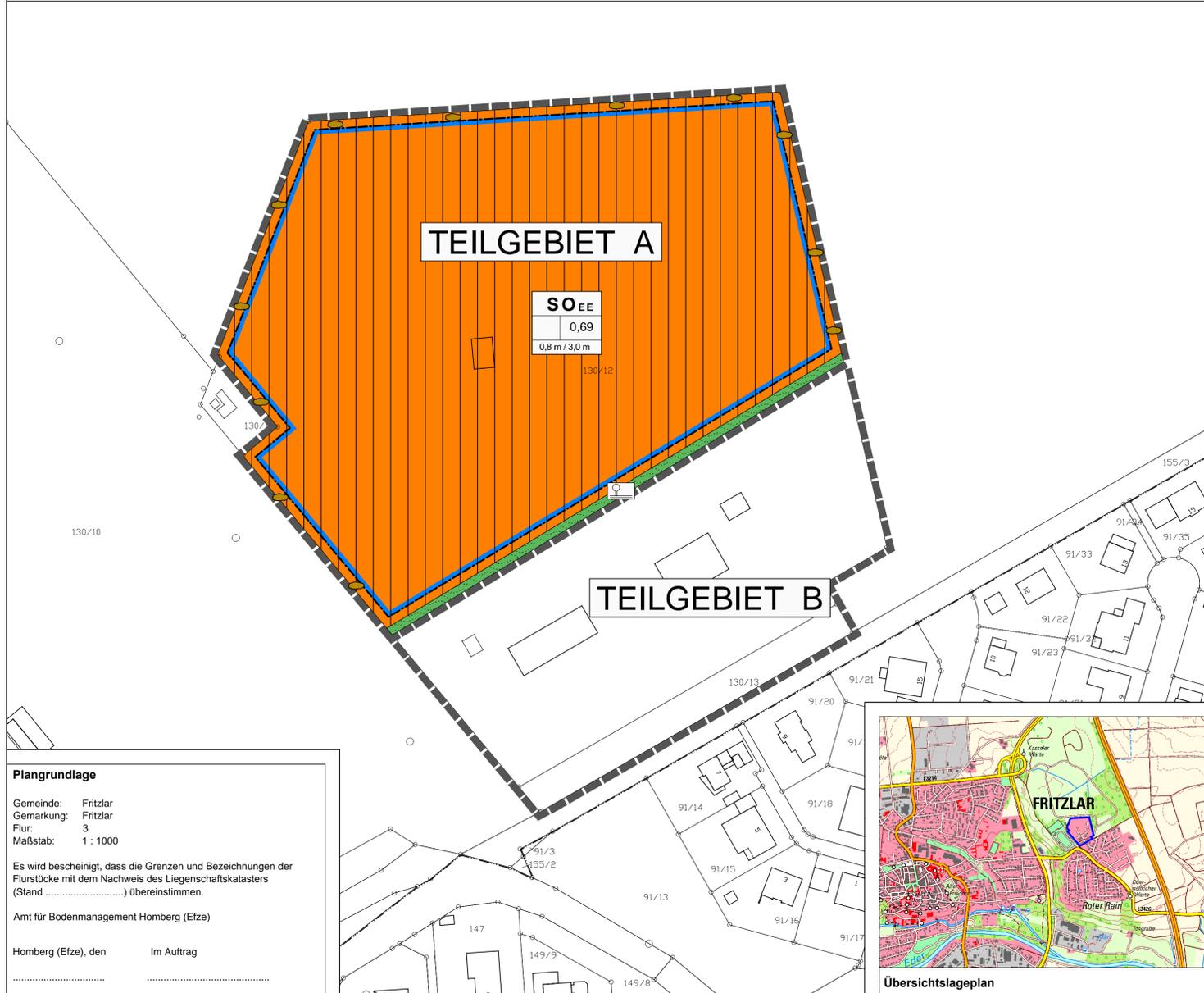


# BEBAUUNGSPLAN NR. 47A DER STADT FRITZLAR "AUF DEN UNTERRÖDERN"



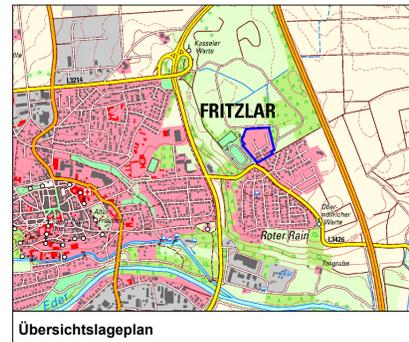
**Plangrundlage**

Gemeinde: Fritzlar  
 Gemarkung: Fritzlar  
 Flur: 3  
 Maßstab: 1 : 1000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand ..... ) übereinstimmen.

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Homberg (Efze), den ..... Im Auftrag



**LEGENDE**

<p>Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 11, 16-21 BauNVO)</p> <p><b>Sondergebiet Erneuerbare Energie</b></p> <p>Nutzungsschablone</p> <table border="1"> <tr><td>1</td><td>SO - Sondergebiet</td></tr> <tr><td>2</td><td>Grundflächenzahl</td></tr> <tr><td>3</td><td>Mindesthöhe / maximale Höhe der Photovoltaikanlagen</td></tr> </table> <p>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p>	1	SO - Sondergebiet	2	Grundflächenzahl	3	Mindesthöhe / maximale Höhe der Photovoltaikanlagen	<p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>private Grünfläche</p> <p>Gehölzanzpflanzung</p> <p>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Stein- oder Gehölzhaufen für Reptilien</p> <p>Standort nicht feststehend</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Gemeinde-, Gemarkungs- und Flurgrenze</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>48/1 Flurstücksnummer</p> <p>5,0 Bemaßung in Meter</p> <p>Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie seiner beiden Teilgebiete</p>
1	SO - Sondergebiet							
2	Grundflächenzahl							
3	Mindesthöhe / maximale Höhe der Photovoltaikanlagen							

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)  
 Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energie gemäß § 11 BauNVO.  
 Im Sondergebiet Photovoltaik zulässig sind ausschließlich fest installierte Photovoltaikanlagen zum Betrieb eines Solarparks. Die Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Pfählen, die durch Rahmen in den Boden eingebracht werden, errichtet werden; Versiegelungen durch Fundamente sind hierfür nicht zulässig. Zulässig sind weiterhin Anlagen, die zum Betrieb des Solarparks notwendig sind, wie z.B. Trafostationen und sonstige Betriebs- und Wartungsgebäude, oder zur Pflege und Unterhaltung des Solarparkgeländes erforderlich sind, wie z.B. Unterstände für Weidetiere.

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)  
 Für das Sondergebiet Erneuerbare Energie wird das folgende Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

Grundflächenzahl GRZ	0,69
Minimale / Maximale Höhe der Photovoltaikanlagen	0,8 m / 3,0 m

Für die Grundflächenzahl maßgebend ist die von den Photovoltaikanlagen übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO dürfen die Unter- und Oberkanten der Photovoltaikanlagen die oben genannten minimalen / maximalen Höhen nicht unter- bzw. überschreiten. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhen aufgrund von Bodenunebenheiten sind zulässig. Für die zum Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlichen Trafogebäude und sonstigen Betriebs- und Wartungsgebäude, oder Anlagen, die zur Pflege und Unterhaltung des Solarparkgeländes erforderlich sind, wie z.B. Unterstände für Weidetiere gilt eine maximale Höhe von 4,0 m.

**3. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE** (§ 14, 23 (5) BauNVO, § 44 HBO)  
 Nebenanlagen wie z.B. Trafostationen oder Zaunanlagen sowie innerbetriebliche Wege, Stellflächen oder Kabelkanäle sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
 Nicht zulässig sind Werbeanlagen. Ausnahmsweise zulässig ist eine maximal 2 x 2 m große Hinweistafel zum Solarpark auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes.

**4. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs.1 Nr.15, 20, 25 BauGB)

**4.1 Freiflächen im Sondergebiet Erneuerbare Energie**  
 Die gesamten Flächen unterhalb und zwischen den Solarpaneelen sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und extensiv, d.h. ohne Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, zu bewirtschaften. Eine 1malige jährliche Mahd oder/und eine 2malige Beweidung mit Schafen ist zulässig, das Schnittgut ist bei einer Mahd von der Fläche zu entfernen. Das Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Ein Beweidungszyklus mit Schafen darf nicht länger als 4 Wochen dauern, wobei die Fläche abschnittsweise - je Abschnitt 1/3 der Fläche - zu unterteilen ist. Sofern eine Einsaat der PV-Anlagenfläche erfolgen soll, ist hierfür eine autochthone regionale Saatgutmischung zu verwenden.

**4.2 Grünfläche - Bepflanzungsfläche**  
 Auf den im Plan verzeichneten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bepflanzungsflächen ist eine 1-2-reihige Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen im Abstand von je 1,5 m vorzunehmen. Die Reihen sind versetzt auszuführen. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, eine 1-jährige Fertigstellungs- und 2-jährige Entwicklungsphase ist sicherzustellen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Für sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen gelten die Vorschriften der DIN 18915 (Herstellung von Vegetationsschichten) und 18916 (Pflanzgruben). Weiterhin sind die Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) in der Qualität A zu beachten. Beim Gehölzschnitt sind die Setz- und Brutzeiten zu beachten. Die Unterbrechung des Grünstreifens für eine Zuwegung in einer Breite von 4 m ist zulässig.

**4.3 Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung von Fledermäusen, Reptilien und Amphibien**  
 Vor einem Abriss des auf der Eingriffsfläche stehenden Gebäudes ist dieses auf mögliche Fledermausquartiere hin zu untersuchen.

Im Randbereich der Photovoltaikflächen sind zur Förderung einwandernder Reptilien und Amphibien auf der Planungsfläche in den im Plan verzeichneten Bereichen insgesamt 12 neue Versteckmöglichkeiten in Form von Stein- und Totholzhaufen auf der Fläche anzulegen. Die Stein- und Totholzhaufen sollen eine Mindestgröße von jeweils 1,5 x 1,5 m und eine Höhe von 1 m aufweisen.

Sofern Bauarbeiten auf der Fläche des Geltungsbereiches auch außerhalb des unter nachfolgendem Pkt. 4.4 genannten Zeitraums stattfinden, sind geeignete Schutzzaune um den Eingriffsbereich so zu installieren, dass keine Reptilien und Amphibien bis zum Ende der Bauarbeiten auf die Fläche einwandern können. Die Zäune sind alle 2-3 Tage zu kontrollieren.

**4.4 Bauzeitbeschränkung**  
 Zum Schutz des Brutgeschäftes der Vögel in den angrenzenden Gehölzbeständen sind die Bauarbeiten, bei denen die Rammpfähle eingebracht werden, nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungsperiode (01. März bis 30. September) zulässig.

**4.5 Maßnahmen zum Bodenschutz**  
 Die abgeschobenen Oberböden müssen vollständig auf der Fläche des Geltungsbereiches verbleiben. Hinsichtlich der Höhe der aufzutragenden Bodenschichten gelten die gesetzlichen Bestimmungen, weiterhin die DIN 18915 und 19731. Bodenarbeiten dürfen nicht auf zu feuchten oder nassen Böden ausgeführt werden. Sie dürfen nur bei einer Witterung sowie bei Bodenverhältnissen durchgeführt werden, die eine zu starke Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen ausschließt.

Die im Sondergebiet vorhandenen Bodenversiegelungen durch Gebäude oder Wegebefestigungen sind vor Beginn der Bauarbeiten zu entfernen und durch Mutterboden zu ersetzen.

**4.6 Stellflächen und Zufahrten**  
 Erforderliche Stellflächen, Zufahrten und innerbetriebliche Wege sind wasserdurchlässig herzustellen.

**5. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs.6 BauGB, § 21 Denkmalschutzgesetz)

**5.1 Denkmalschutz**  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzerstetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

**5.2 Bodenschutz**  
 Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um den Altstandort ehemaliger Standortübungsplatz "Kasseler Warte". Ergeben sich im Zuge der Bauausführung/ Bodeneingriffe Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, welche einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Dezernat 31.1 Altlasten, Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren. Bei der Bauausführung sind in Bezug auf Befahrung und Bearbeitung des Bodens die fachlichen Grundsätze der DIN 19731, 18915 und 19639 in Verbindung mit dem vom hessischen Umweltministerium herausgegebenen Infoblatt "Bodenschutz für Bauausführende" (HMUKLV 2018) zu beachten und umzusetzen.

**5.3 Heilquellenschutzgebiet**  
 Das Plangebiet liegt innerhalb der qualitativen Zone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Wildungen. Die Verbote der Verordnung vom 22.06.1977 (St.Anz. 31/1977, S. 1543) sind zu beachten.

**5.4 Durchführungsvertrag**  
 Zum Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47A "Auf den Unterrödern" besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Fritzlar und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

## B GESTALTUNGSATZUNG

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs.4 BauGB, §§ 9, 91 HBO)  
 Als Einfriedungen sind Zaunanlagen in dunklem Grün oder Braun zulässig. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und dürfen eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Die Zaunanlagen sind hinter den ausgewiesenen Bepflanzungstreifen zu errichten, sodass diese außerhalb der Einzäunung liegen. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere einerseits und die Nichtdurchlässigkeit für größere Tiere andererseits zu gewährleisten, darf die Zaununterkante 15 cm nicht unter- und 20 cm nicht überschreiten, eine Sockelleiste ist nicht zulässig. Ein Übersteigschutz ist zulässig, sofern die zulässige Gesamthöhe nicht überschritten wird.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 8 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

## C RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
  - Hessische Gemeindeordnung
  - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der jeweils gültigen Fassung.

## D VERFAHRENSVERMERKE

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Auf ihrer Sitzung am **09. November 2023** hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar den Beschluss über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47A "Auf den Unterrödern" in der Stadt Fritzlar gefasst, öffentlich bekannt gemacht am .....

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
 Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **11. Dezember 2023** bis einschließlich **12. Januar 2024**, öffentlich bekannt gemacht am .....  
 Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **27. November 2023** bis einschließlich **30. Dezember 2023**.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47A "Auf den Unterrödern" nebst Begründung und Umweltbericht und seine Auslegung wurde am ..... durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar beschlossen.  
 Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am ..... ortsüblich.  
 Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

**BEGLAUBIGTE PLANAUSSERTUNG**  
 Die vorliegende Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47A "Auf den Unterrödern" entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar am ..... beschlossenen Satzung.

Fritzlar, den ..... Der Magistrat  
 Hartmut Spogat  
 (Bürgermeister)

**INKRAFTTRETEN**  
 Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47A "Auf den Unterrödern" in der Stadt Fritzlar tritt gemäß § 10 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung im Wochenpiegel Nr. .... vom ..... am ..... in Kraft.

Fritzlar, den ..... Der Magistrat  
 Hartmut Spogat  
 (Bürgermeister)

# STADT FRITZLAR

Schwalm-Eder-Kreis

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 47

### "Auf den Unterrödern" - Teilgebiet A

#### Sondergebiet Erneuerbare Energie (PV Freiflächenanlage)

M 1 : 1000 März 2024

Im Auftrag der Stadt Fritzlar  
 bearbeitet durch: Dipl. Ing. Rüdiger Braun

**BIL** Büro für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung  
 37213 Witzzenhausen  
 Marktgasse 10  
 Tel.: 05542/71321 Fax: 42865

37085 Göttingen  
 Heinz-Hilpert-Straße 12  
 Tel./Fax: 0551 / 498294