RIEDSTADT
DIE BÜCHNERSTADT

**STADT RIEDSTADT**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**
**mit örtlichen Bauvorschriften**

# „Solarpark Riedstadt – Am Golfpark III“

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung**

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Solarpark Riedstadt – Am Golfpark III“

**Projekt-Nr.**

24049

**Bearbeitung**

Dipl.-Ing. D. Walter

M. Sc. V. Simić Stanković

Interne Prüfung: DWA, 04.12.2024

**Datum**

04.12.2024

**Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

# Verfahrensvermerke

## Aufstellung

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | 01.02.2024 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | xx.xx.202xx |

## Frühzeitige Beteiligung

| | |
|---|---|
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB | xx.xx.202x - xx.xx.202x |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB | xx.xx.202x - xx.xx.202x |

## Veröffentlichung im Internet/ Offenlage

| | |
|---|---|
| Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung und Billigung des Entwurfs für die Offenlage | xx.xx.202x |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB | xx.xx.202x |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB | xx.xx.202x - xx.xx.202x |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB | xx.xx.202x - xx.xx.202x |

## Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

| | |
|---|---|
| Behandlung und Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB | xx.xx.202x |

## Bekanntmachung und Inkrafttreten

| | |
|---|---|
| Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB | xx.xx.202x |

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Stadt Riedstadt bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

# BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
- 03 Textlicher Teil mit
  - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
  - B Örtlichen Bauvorschriften
  - C Hinweisen
- 04 Begründung Teil 1
- 05 Begründung Teil 2 – Umweltbericht (*Wird zur der Offenlage ergänzt)*

Anlagen

- Ergebnisbericht Avifauna
- Durchführungsvertrag

# RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **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.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung vom 07.05.2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28.05.2018, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)

RIEDSTADT
DIE BÜCHNERSTADT

**STADT RIEDSTADT**

# 01 Satzungen

**zum**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**
**mit örtlichen Bauvorschriften**

# „Solarpark Riedstadt – Am Golfpark III“

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung**

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

# SATZUNGEN

## Stadt Riedstadt

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Örtliche Bauvorschriften

## „Solarpark Riedstadt – Am Golfpark III“

Der Magistrat der Stadt Riedstadt hat am tt.mm.20jj

a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – 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,

- b) aufgrund von § 91 der Hessischen Bauordnung – HBO- in der Fassung vom 28.05.2018, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)
- c) in Verbindung mit § 5 der Hessische Gemeindeordnung – HGO - in der Fassung vom 07.05.2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

- den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Solarpark Riedstadt – Am Golfpark III**“ sowie
- die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Solarpark Riedstadt – Am Golfpark III**“

als Satzungen beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom tt.mm.jjjj maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

## § 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom tt.mm.jjjj,

2. dem Textteil (03) mit
   - **A** Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. X-X),
   - **B** Örtlichen Bauvorschriften (S. X-X) und
   - **C** Hinweisen (S. X-X)

   in der Fassung vom tt.mm.jjjj,

Beigefügt sind:

- eine gemeinsame Begründung (04, in der Fassung vom tt.mm.jjjj) mit Umweltbericht (05, in der Fassung vom tt.mm.jjjj, § 9 Abs. 8 BauGB),
- eine zusammenfassende Erklärung (xx, in der Fassung vom tt.mm.jjjj) und
- Durchführungsvertrag

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 86 HBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig aufgrund von § 91 HBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## § 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Stadt Riedstadt, den ..... DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

……

Marcus Kretschmann, Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Stadt Riedstadt, den ..... DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Marcus Kretschmann, Bürgermeister

RIEDSTADT
DIE BÜCHNERSTADT

**STADT RIEDSTADT**

# 02 Zeichnerischer Teil mit integriertem V+E-Plan

**zum**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**

# „Solarpark Riedstadt – Am Golfpark III“

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung**

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

RIEDSTADT
DIE BÜCHNERSTADT

**STADT RIEDSTADT**

# 03 Textlicher Teil

**zum**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**
**mit örtlichen Bauvorschriften**

# „Solarpark Riedstadt – Am Golfpark III“

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung**

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

**Inhaltsverzeichnis** **Seite**

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ..... 1**

**1. Art der baulichen Nutzung ..... 1**

**2. Maß der baulichen Nutzung ..... 1**

**3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche ..... 2**

**4. Nebenanlagen ..... 2**

**5. Verkehrsflächen ..... 2**

**6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... 2**

**7. Geh- und Leitungsrechte / Schutzstreifen ..... 3**

**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ..... 4**

**1. Einfriedungen ..... 4**

**C HINWEISE ..... 5**

**1. Artenschutz bei Baumaßnahmen ..... 5**

**2. Staubbelastungen ..... 5**

**3. Denkmalschutz ..... 5**

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

(1) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

(2) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Solarpark festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen, insbesondere in Form von Wechselrichtern und Mittelspannungstransformatoren und Speicheranlagen.

(3) Die im zeichnerischen Teil mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten baulichen Anlagen (Solarmodule sowie Trafostationen, Löschwasser-Faltbehälter, geschotterten Innenwege) sind nur beispielhaft. Sie können unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes in Standort und Maßen variieren.

(4) Die Gründung der Solarmodule hat mit Rammfundamenten zu erfolgen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ), festgesetzt.

(1) Die max. zulässige Höhe aller baulichen Anlagen beträgt 3,5 m über Oberkante des vorhandenen Geländes im Bereich der baulichen Anlage. Maßgeblich für die anzusetzende Höhe bei den Solarmodulen ist hierbei der lotrecht gemessene Abstand zwischen der Geländeoberkante entsprechend der im zeichnerischen Teil eingetragenen Geländehöhen und dem höchsten Punkt der Module im Zustand der Ausrichtung nach Süden.

(2) Die Solarmodule haben einen Mindestabstand zum Boden von 0,80 m einzuhalten.

(3) Der lichte Reihenabstand zwischen den Modulen ist mit mindestens 2,5 m einzuhalten.

(4) Die Solarmodule sind in einer Neigung zwischen 15°-25° in Richtung Süden geneigt zu errichten. Eine Abweichung von bis zu 5 % nach Westen oder Osten ist zulässig.

(5) Das Sondergebiet darf maximal mit einer GRZ von 0,65 gebaut werden. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 BauNVO ist nicht zulässig.

## 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

## 4. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB,

(1) Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen für die Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung im Sinne des § 14 BauNVO wie z. B. Transformatoren oder Stromspeicher ist auf der gesamten Sondergebietsfläche mit Ausnahme der Schutzstreifen bis zu einer Gesamtfläche von maximal 150 m² zulässig.

(2) Auf der gesamten Sondergebietsfläche mit Ausnahme der Schutzstreifen ist die Errichtung von Löschwasser-Falttanks bis zu einer Gesamtfläche von maximal 150 m² zulässig.

## 5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(1) Die öffentliche Verkehrsfläche ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

(2) Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung von geschotterten Wegen mit einer Fläche von max. 8.200 $m^2$ zulässig.

## 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Wird zur der Offenlage ergänzt.**

# 7. Geh- und Leitungsrechte / Schutzstreifen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Es werden gemäß Planeinschrieb Schutzstreifen mit Geh- und Leitungsrechten zum Erhalt, zur Unterhaltung und zur Erneuerung der Leitungen zugunsten der Betreiber der vorhandenen Leitungen festgesetzt.

Innerhalb der Schutzstreifen sind Bebauungen mit Solarmodulen und Nebenanlagen unzulässig.

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 91 HBO Hessische Bauordnung

## 1. Einfriedungen

(1) Die Höhe der Einfriedungen darf 2 m über dem gewachsenen Niveau des Geländes im Bereich der Einfriedung nicht überschreiten.

(2) Einfriedungen sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, sockellos herzustellen.

(3) Zwischen Bodenoberfläche und Zaun ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten

(4) Einfriedungen haben einen Mindestabstand von 0,5 m zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.

# C HINWEISE

## 1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

## 2. Staubbelastungen

Die normale Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte). Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte Steinschlag und Staubemissionen verursachen. Etwaige Entschädigungsansprüche können dadurch nicht geltend gemacht werden.

## 3. Denkmalschutz

Im Umfeld der Potenzialfläche befinden sich drei verzeichnete Bodendenkmäler (LFDH 2024), die durch die geplante Errichtung der PV-FFA jedoch nicht substanziell beansprucht werden. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Landesamt für Denkmalpflege, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.