



Bebauungsplan

"Sondergebiet Photovoltaik-
Freiflächenanlage Erdfunkstelle MBS"

T e x t t e i l

V o r e n t w u r f

Stand: November 2025

G P M

Büro für
Geoinformatik • Umweltplanung • Neue Medien
Frankfurter Straße 23
61476 Kronberg im Taunus

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- 1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind folgende bauliche Anlagen zulässig:
1. PV-Freiflächenanlage (Modultische mit Solarmodulen)
 2. Dem Nutzungszweck dienende technische Nebenanlagen, z.B. Zentralwechselrichter, Wechselrichterbänke, Transformatorenstationen, Kabeltrassen, Anlagen für Speichertechnik.
 3. Zufahrten, Fahrgassen, Baustraßen, Wartungsflächen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.
- 2.2 Die maximale Höhe der Modultische wird auf 4 m über natürlicher Geländeoberfläche festgesetzt. Für technische und sonstige Nebenanlagen wird eine max. Höhe von 3,5 m über Geländeoberfläche festgesetzt.
- 2.3 Die Höhe der Unterkante der Module muss mindestens 0,9 m betragen.
- 2.4 Der Abstand zwischen den Modultischen muss mindestens 5 m betragen.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 3.1 Zufahrten, Fahrgassen und Baustraßen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

- 4.1 Auf der Grundstücksfläche anfallende Niederschlagswasser sind innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.
- 4.2 Für zu befestigende Nebenflächen sind wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, großfugiges Pflaster, wassergebundene Schotterdecke).
- 4.3 Versiegelte Baustelleneinrichtungsflächen sind nach Durchführung der Bauarbeiten wieder zu entsiegeln und der Boden aufzulockern.
- 4.4 Die Modultische sind ohne flächenhafte Versiegelung (z.B. Rammsonden, Einzel-, Punkt- und Köcherfundament) zu errichten.

- 4.5 Bei der Pflege der Module ist auf wassergefährdende Chemikalien zu verzichten. Auch zur Behandlung von Oberflächen der Haltekonstruktion (Holz, Metall) dürfen keine wassergefährdeten, giftigen Stoffe verwendet werden.
- 4.6 Einfriedungen, Mauern oder Betonsockel sind unzulässig.
- 4.7 Eine großflächige Beleuchtung der Anlage ist unzulässig, lediglich zu Wartungsarbeiten ist eine insektenfreundliche Notbeleuchtung zulässig.
- 4.8 Auf der als „Feldgehölz“ festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten.
Vor Beginn der Bautätigkeit sind ortsfeste Schutzzäune um die zu erhaltenden Bäume herum anzubringen.
- 4.9 Die Bautätigkeiten für die Errichtung der Solarmodule dürfen nur außerhalb der Vogel-Brutzeit zwischen Oktober und Anfang März erfolgen. Sollte aus zwingenden Gründen die Bautätigkeit in der Zeit zwischen März und Oktober erfolgen, sind unmittelbar vor Baubeginn die Flächen durch eine Fachkraft auf Brutvogelbesatz hin zu überprüfen.
- 4.10 Die Flächen im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind als Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Eine Düngung ist nicht zulässig.
- 4.11 Rodungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

6 Befristete Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit den diesbezüglich erforderlichen Anlagenkomponenten, Nebenanlagen sowie Zufahrten wieder vollständig abzubauen und der Ursprungszustand der Flächen wieder herzustellen ist, sobald die Nutzung nicht mehr wirtschaftlich rentabel ist oder aus anderen Gründen aufgegeben wird.

Als Folgenutzung wird eine „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

B Hinweise und Empfehlungen

1 Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 Abs. 1 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

2 Kampfmittel

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4,0 m erfolgt sind, ist das Gelände vor Bodeneingriffen durch ein in Hessen anerkanntes Kampfmittelräumunternehmen systematisch auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.