

GEMEINDE NIEDERNHAUSEN

Bebauungsplan PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE RABENWALD

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V.m. § 1 (5 - 7 und 9) BauNVO

SONSTIGES SONDERGEBIET (SO) § 11 Abs. 2 BauNVO

- Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solar“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Solarmodule (freiflächige-Photovoltaikanlage) in aufgeständerter Form ohne Stein- oder Betonfundamente.
- Betriebsanrichtungen, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, wie Wechselrichter und Anschlussröhren.

Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1. Größe der Grundflächen § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V.m. § 16 (2) Nr. 1 + § 19 BauNVO

- Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von 50 m² überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zugelassen.

2.2. Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V.m. § 16 (2) Nr. 4 + § 18 (1) BauNVO

- Im Sonstigen Sondergebiet Solar darf die Oberkante baulicher Anlagen – mit Ausnahme von Zäunen – maximal 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

- Die Mindesthöhe der Unterkante der Modultische muss mindestens 80 cm über der Geländeoberfläche liegen.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V.m. § 16, 19 + 23 BauNVO

- Ein Überschreiten der Bauzeile ist nicht zulässig, auch nicht durch untergeordnete Bauteile oder ausragende Teile der Modulbauwerke.

- Außerhalb der Bauzeilen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind:

- Erforderliche Stellplätze sofern sie nicht auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegen.
- Eine Zufahrt auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bis zu einer Breite von maximal 5,00 m.
- Einfriedungen/Zäune.

- Modulbauwerke sind bis zu einer horizontal projizierten Tiefe von maximal 6,00 m zulässig.

- Der Mindestabstand zwischen den horizontal projizierten Modulbauwerken beträgt 3,00 m, horizontal gemessen an den Außenkanten der Module.

4. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN + LEITUNGEN § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Alle Ver- und Versorgungsleitungen, die dem Nutzungszweck des Sonstigen Sondergebietes dienen, sind entweder an den Modultischen oder unterirdisch zu verlegen. Ausgenommen sind Leitungen zwischen den Modultischen und den Wechselrichtern, deren Verlegung oberirdisch zulässig ist.

5. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN § 9 (1) Nr. 17 BauGB i. V.m. § 1 (1) Nr. 2 HBO

- Eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche ist unzulässig. Ausgenommen sind:

- Abgrabungen und Aufschüttungen sind bezogen auf die natürliche Geländeoberfläche bis maximal +/30 cm zulässig, soweit dies zur Aufstellung der Solarmodule aus technischen Gründen erforderlich ist. Zur Aufstellung der Gebäude gelten +/50 cm. Übergänge zwischen Aufschüttungen/Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen mit einer Neigung flacher als 1 : 2 herzustellen.

6. FLÄCHEN + MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB

- Die Flächenerschließung ist nur außerhalb der Bruttzeile, also von September bis März, zulässig. Innerhalb der Bruttzeile ist alternativ eine eigene Baufeldfreigabe durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen.

- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist nur der Verbleib von autochthonem Saatgut der Herkunftsregion 7 „Rheinisches Bergland“ = Produktionsraum 4 „Westdeutsches Bergland“ zulässig. Auch sind nur gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebietes 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrhein-Graben“ zulässig.

- Das gesamte Sonstige Sondergebiet ist als extensives Grünland dauerhaft zu erhalten oder durch naturnahe Ansätze einer artenreichen Gras-Kraut-Mischung zu entwickeln. Ausgenommen sind:

- zulässige Befestigungen
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung Heckeneingrünung, ist zusätzlich eine mindestens dreistufige Gehölzpflanzung als Hecke mit einem Pflanzabstand von 1,50 m und einem Reihenabstand von 1,00 m anzulegen. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Arten mit folgenden Mindestqualitäten:
 - Laubbäume: 3 x verpflanzt als Hochstamm, StU 16 - 18 cm oder Heister, Höhe 250 - 300 cm
 - Obstbäume: Hochstamm, Stammhöhe 160 - 180 cm, StU 7 cm
 - Sträucher: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 60 - 100 cm

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Für Zufahrten sind Unterbrechungen der Heckeneingrünung bis zu einer Länge von insgesamt 12,0 m zulässig.

- Als Pflege des extensiven Grünlandes ist zulässig:

- Eine erste Mahd ab 15. Juni und eine zweite Mahd ab Ende September. Das Mahgut ist abzuräumen.
- Alternativ ist eine Beweidung durch Schafe wie folgt zulässig: Die Bestockung ist mit max. 8 Schafen/ha im Jahresdurchschnitt durchzuführen. Eine Beweidung erfolgt ab Mai in Abständen von mindestens 6 Wochen. Es darf maximal 5 x pro Jahr aufgetrieben werden. Abweichungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Als Ausnahme ist eine zusätzliche Mahd zum Zweck der Durchführung von Reinigungsarbeiten bei Bedarf zulässig.

- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngern ist im gesamten Geltungsbereich ebenso unzulässig wie der Einsatz von Chemikalien zur Pflege der Module und Modultische.

- Im Sonstigen Sondergebiet und auf der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind Befestigungen nur teilversiegelt in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig.

- Erforderliche Fundamente für Einfriedungen/Zäune, Wechselrichter, Anschlussröhren und Trafostation sind nur als Punktfundamente zulässig.

- Das anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle breitflächig über die bewachsene Bodenzone zu versickern.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Die ungeschützte Verwendung von grundwassergefährdeten Stoffen im Freien ist nicht zulässig.

- Gebäude zur Unterbringung von elektrischen Einrichtungen sind mit öldichten Aufhängereinrichtungen auszustatten.

- Die Anforderungen der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV)“ sind einzuhalten.

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN + SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- Die festgesetzte Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist mit ausdauernder Ruderalflur zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine erste Mahd ab Ende Juni und eine zweite Mahd ab Ende September zulässig. Als Überwegung zu Zufahrtsbereichen zum Sonstigen Sondergebiet sind Befestigungen auf maximal 20 m² zulässig.

9. ZEITRAUM DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (2) BauGB

- Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind zulässig bis zum Zeitpunkt, wenn die Anlage nach Fertigstellung und Inbetriebnahme für einen Zeitraum von mehr als zwei Jahren nicht betrieben wird.

- Nach Ende der Nutzungsdauer der Anlage ist das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solar“ wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuführen. Sämtliche baulichen Konstruktionsteile einschließlich der Fundamente sind zu entfernen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB i. V.m. § 91 HBO

1. ÄUSSERE GESTALT BAULICHER ANLAGEN (§ 91 (1) HBO)

- Zu verwenden sind nicht glänzende, reflexionsarme Module, die mindestens ca. 98 % des einfallenden Sonnenlichts absorbieren.

2. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN (§ 91 (1) Nr. 3 HBO)

- Als Einfriedung sind sockelfreie Draht- oder Stahlmattenzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m über natürlichem Gelände zulässig. Die Bodenreife muss zwischen 10 und 15 cm betragen. Ein Überstiegschutz aus Stacheldraht ist nicht zulässig.

- Bauliche Geländestützmaßnahmen sind nicht zulässig.

3. WERBEANLAGEN (§ 91 (1) Nr. 1 HBO)

- Werbeanlagen sind nicht zulässig.

C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN § 9 (1) Nr. 3 HBO

1. DENKMALSCHUTZ

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheinlga-Taunus-Kreises unverzüglich anzuzeigen (§ 17 HDSchG). Die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung bzw. bis Ablauf einer Woche nach Anzeige zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

- Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfarbungen durch Holzsetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

2. ENTWÄSSERUNG

- Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Vorschriften des § 37 WHG zu beachten.

- Die breitflächige Versickerung oder Versickerung über flache Mulden (bis 30 cm Tiefe) des Niederschlagswassers der Modultischen ist grundsätzlich erlaubnispflichtig.

3. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

- Bei Bauwerkgründungen sind die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 zu beachten. Es wird deshalb dringend empfohlen, bei jeder Baumaßnahme eine qualifizierte Baugrunduntersuchung vorzunehmen.

- Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124 und DIN EN 1997-1 und -2 an den Baugrund sind zu beachten.

4. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL

- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und 18915 zu beachten.

- Der bei den Bauarbeiten angefallene Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind gemäß § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.

- Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdausbau soll soweit als möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.

5. BODENSCHUTZ / ALLLASTEN

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt, Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

- Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft zum Beprobungsplan, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenausbaubau erkennbar werden sollten.

6. WASSERSCHUTZGEBIET

- Die Bestimmungen der Rechtsverordnungen zur Wasserschutzzone III der Trinkwasserschutzgebiete für den Tiefbrunnen Bremthal, Eppstein (WSG-ID: 436-009) und für den Tiefbrunnen IV Niederjpsbach, Eppstein (WSG-ID: 436-005) sind zu beachten.

- Mit der Bauweise ist gegenüber der Unteren Wasserbehörde die Widerspruchsfreiheit zur gültigen Fassung der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWStV) in Hinblick auf die Trafostation und der darin enthaltenen Menge an wassergefährdenden Stoffen (Transformatoröl / Isolieröl) anhand von Mengenangaben, Detailplänen zur dichten Aufhängereinrichtung etc. zu belegen.

7. BRANDSCHUTZ

- Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

- Behinderungen im Bereich von Zufahrts- und Zugangflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

8. EINFRIEDUNGEN UND PFLANZUNGEN ENTLANG LANDWIRTSCHAFTLICH-FREIER GRUNDSTÜCKE

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 16 HessNRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen. Bei Anpflanzungen sind die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§ 38-40 HessNRG zu beachten.

9. ARTENSCHUTZ GEMÄß BNatSchG

- Die fachliche Untersuchung ist einer qualifizierten Umweltbauleitung zu übertragen. Eine verantwortliche Person ist spätestens zwei Wochen vor der geplanten Untersuchung zu benennen und dem Rhein-Taunus-Kreis, Untere Naturschutzbehörde, schriftlich mitzuteilen.

10. TECHNISCHE UND BAULICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE SCHAFF-BEWIDUNG

- Die Mindesthöhe der Unterkante der Modultische von 80 cm muss auch in obenem Gelände überall gewährleistet sein.

- Die Paneele sollten fest fixiert und wenn möglich eingerahmt oder mindestens an der Unterkante mit einer Schiene verankert sein, um Brüche zu vermeiden. Dies gilt insbesondere bei Dürreschichtverfall.

- Die Flächen der Traggestelle sollten so verbaut sein, dass weder Schafe; Hunde noch Menschen daran Schaden nehmen können.

- Alle Kabel in der Anlage müssen entweder für die Tiere unerschwingbar sein oder entsprechend geschützt werden (z.B. Leerrohre, Verlegung im Ständerprofil). Es dürfen keine Kabelschäuten nach unten hängen. Bereiche mit liegenden Kabeln sind auszusperren.

- Bei einer Außenzäunung aus Maschendraht sollte innen eine stromführende Litze mit einem Abstand von 20 cm zum Boden und 20 cm zum Zaun gezogen werden, unabhängig von der Bodenreife des Zaunes. Die Litze muss regelmäßig freigeschnitten werden.

- Bei Alamanlagen, die am Zaun angebracht sind und zur Beleuchtung reagieren, muss die stromführende Litze zwingend innen angebracht werden.

- Zäune müssen regelmäßig auf Löcher und Einschulplmöglichkeiten kontrolliert werden.

- Wechselrichter müssen eingezäunt oder anderweitig gegen Verbiss geschützt werden.

- Weitere Informationen können der Broschüre „Beweidung von Photovoltaikanlagen mit Schafen – Anforderungen an die Bauweise der Anlage und die Haltung der Schafe, die Vertragsgestaltung sowie die Vergütung“ der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft, Freising-Weihenstephan, 2017, Internet: www.LfL.bayern.de entnommen werden.

11. NATURSCHUTZ

- Bei der Anlage der Kompensationsfläche sind Aussaat und das zu verwendende Saatgut mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gem. § 4c BauGB ist ein gemeindeführendes Monitoring einschließlich Überwachung und Dokumentation durchzuführen.

12. ARTENEMPFEHLUNGEN

KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

- Sorbus aucuparia - Ebersche

STRÄUCHER

- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Eunymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Heckenrose
- Rosa canina
- Rosa rubiginosa
- Sambucus nigra
- Viburnum lantana
- Kornelkirsche
- Roter Hirtengig
- Haselnuss
- Eingrifflicher Weißdorn
- Europäisches Pfaffenbüchsen
- Gemeiner Liguster
- Gewöhnliche Heckenkirsche
- Heckenrose
- Weinrose
- Schwarzer Holunder
- Wolliger Schneeball

D. RECHTSGRUNDLAGEN

- Der Bebauungsplan wird aufgrund folgender gesetzlicher Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2010 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungsinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639).
- Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S. 198).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2018 (GVBl. S. 607).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 485), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2018 (GVBl. I S. 366).
- Hessisches Waldgesetz (HWaldG) i.d.F. vom 27.03.2013 (GVBl. Nr. 16 S. 458), geändert durch Gesetz vom 19.06.2019 (GVBl. I S. 160).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. 2016 S. 211 ff.).
- Hessisches Straßengesetz (HSrG) i.d.F. vom 08.06.2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2018 (GVBl. S. 159).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (HNachbG) i.d.F. vom 24.09.1962, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2014 (GVBl. S. 218).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291).

ÜBERSICHTSPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat am 30.01.2019 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.03.2019.
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Gem. § 3 (1) BauGB erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.11.2020 in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich 16.12.2020 in Form einer Auslegung.
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 02.09.2020 frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 11.10.2020 abzugeben.
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.05.2021 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt und gebeten, eine Stellungnahme bis einschließlich 14.07.2021 abzugeben.
- BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat am 23.02.2021 gem. § 51 a HGO die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrufe vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.06.2021 bis einschließlich 14.07.2021 zu jedermanns Einsicht.
- PRÜFUNG DER ANREGUNGEN AUS DER ANHÖRUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER GLEICHZEITIGEN ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 4 (2) I.V.M. § 3 (2) BauGB**
Gemäß § 3 (2) BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen in ihrer Sitzung am 27.10.2021 alle im Rahmen der Auslegung nach § 3 (2) BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen geprüft.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat in ihrer Sitzung am 27.10.2021 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB i. V.m. § 51 HGO als Satzung beschlossen.

NIEDERHAUSEN, den	Gemeinde NIEDERHAUSEN
.....	REIMANN Bürgermeister
8. AUSFERTIGUNG	
Ausgefertigt:	
NIEDERHAUSEN, den	Gemeinde NIEDERHAUSEN
.....	REIMANN Bürgermeister
9. INKRAFTTRETEN	
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am	
mit dem Hinweis auf den Ort, an dem der Bebauungsplan eingesehen werden kann, tritt dieser gem. § 10 (3) BauGB in Kraft.	
NIEDERHAUSEN, den	Gemeinde NIEDERHAUSEN
.....	REIMANN Bürgermeister



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

SOs SOLAR SONSTIGES SONDERGEBIET § 11 BauNVO hier: PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GR 4.500 m² MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

BAUGRENZE (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ZWECKBESTIMMUNG:

- WIRTSCHAFTSWEG**
- VERKEHRSGRÜN**

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
ZWECKBESTIMMUNG:

- SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG, ZONE III**

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT ALS BESTANDTEIL DES SONSTIGEN SONDERGEBIETES
ZWECKBESTIMMUNG:

- HECKENEINGRÜNNUNG**

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 (7) BauGB)

VERMASSUNG IN METERN (MASSANGABE NUR BEISPIELHAFT)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

VORHANDENE KATASTERGRENZE (KEINE FESTSETZUNG)

222 FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)

× 175 m NN UNGEFÄHRE HÖHENLAGE BESTAND IN METER ÜBER NN (§ 9 (3) BauNVO) (HÖHENANGABE NUR BEISPIELHAFT)

222 FLURSTÜCKSNUMMER (FLURSTÜCKSNUMMER NUR BEISPIELHAFT)

--- 110 m EEG-ABSTAND VON SCHOTTERBETT BAHNTRASSE

GEMEINDE NIEDERHAUSEN

Bebauungsplan NR. 28/2018 PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE RABENWALD

PROJEKT-NR. :	38.11
PLAN-NR. :	5
MASSSTAB :	1 : 1.000
DATUM :	07.09.2021
GRÖSSE :	651 x 715
BEARBEITER :	SU

PLANUNGSBÜRO HENDEL + PARTNER
STÄDTBAU – UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TELEFON 0611.30 01 23 FAX 0611.30 41 05