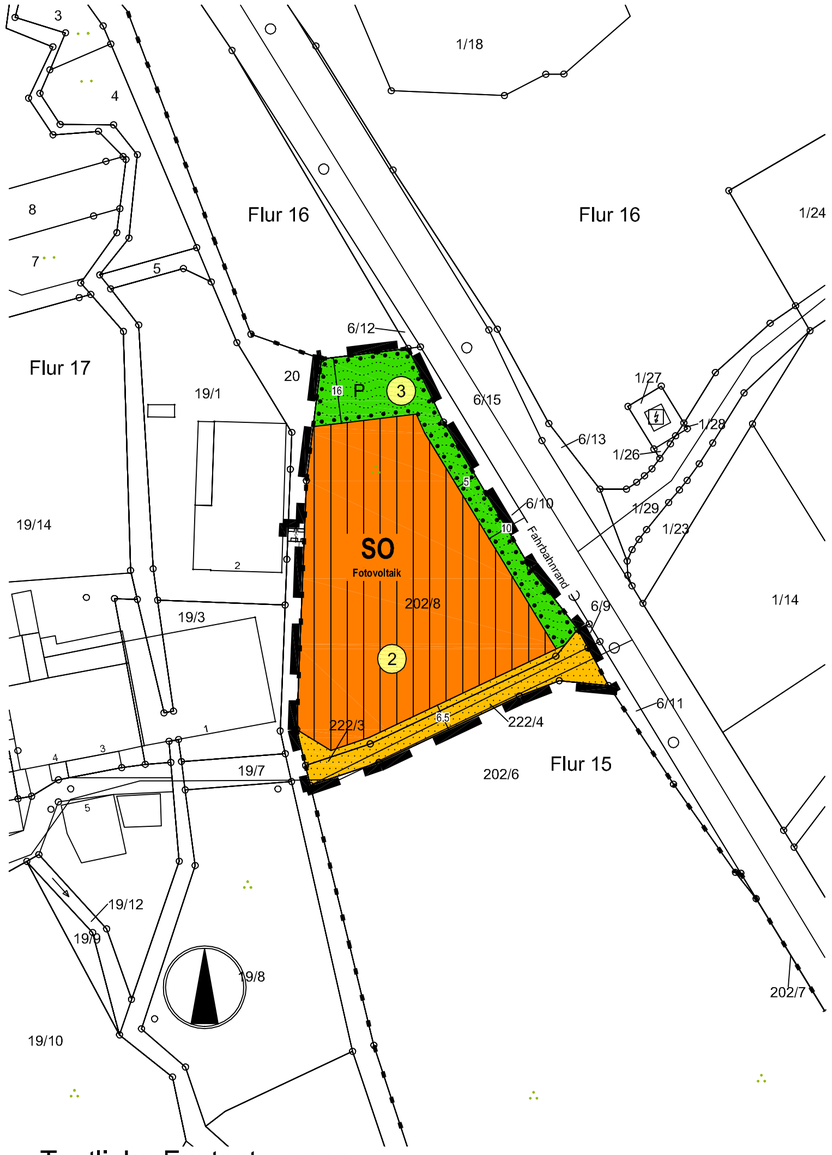

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:
   Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch die Gemeindevertretung am 08.06.2011 gefasst.
   Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.12.2011 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:
   Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 29.12.2011 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier in der Verwaltung in der Zeit vom 09.01.2012 bis 09.02.2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
   Der Planvorentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 05.01.2012 verschickt.
   Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 09.01.2012 bis zum 09.02.2012 einschließlich festgelegt.

4. Beschluss über die Auslegung:
   Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde durch die Gemeindevertretung am 21.03.2012 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
   Der Planentwurf, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden nach öffentlicher Bekanntmachung am 26.03.2012 in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier in der Verwaltung vom 03.04.2012 bis 04.05.2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

6. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:
   Der Planentwurf wurde an die Behörden mit Schreiben vom 29.03.2012 verschickt.
   Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wurde analog der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2012 bis zum 04.05.2012 einschließlich festgelegt.

7. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:
   Der Planentwurf wurde von der Gemeindevertretung am 27.06.2012 als Satzung beschlossen.

8. Ausfertigung:
   Der Bebauungsplan wurde am 23.10. 2012 ausgefertigt.

Bestätigung der Vermerke 1. - 8.:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Niedernhausen, den 23.10.2012 (Siegel) Döring
Bürgermeister

In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Bebauungsplan wurde am 26.10. 2012 ortsüblich in der Idsteiner Zeitung und im Wiesbadener Kurier bekannt gemacht.

Damit ist der Bebauungsplan am 27.10. 2012 in Kraft getreten.

Niedernhausen, den 29.10. 2012 (Siegel) Döring
Bürgermeister

Planzeichen

Darstellungen der Flurkarte (keine Festsetzungen)

- Katastergrenzen
- Flurstücksgrenzen
- 17 — Parzellennummer z. B. Fl.St.Nr. 17
- vorh. Gebäude

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- Grenze d. räumlichen Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung

- SO Fotovoltaikanlage — Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Photovoltaik-Freiflächenanlage

Grünordnerische Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- P — Private Grünfläche
- 1 — Die Ordnungsziffer dient der Zuordnung weiterer Festsetzungen

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- Leitungsrecht zu Gunsten der Firma Affelder (Stromzuleitung)

Textliche Festsetzungen

1. Grenzen des räimlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Der Geltungsbereich ist in der Planurkunde gemäß Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 9 BauGB)
Das im Plan dargestellte Baugebiet ist gemäß § 1 Abs. 2 Punkt 10 und § 11 Abs. 2 BauNVO als sonstiges **Sondergebiet - SO -** festgesetzt.
Das Sondergebiet dient der Nutzung der Sonnenenergie durch den Betrieb einer Fotovoltaik-Freiflächenanlage.
Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind ausschließlich Solarmodule, deren Einfriedungen sowie Verbindungsleitungen zulässig.

2.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Festgesetzt wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Deren Dimensionierung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

3. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen
(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO)
Die Fotovoltaik-Freiflächenanlage ist mit einem 2,0 m hohen Zaun in den Farben anthrazit oder dunkelgrün einzufrieden.
Zwischen Gelände und Unterkante Zaun ist ein Mindestabstand von ca. 0,15 m einzuhalten. Alternativ ist alle 50 m ein Durchlass oder eine Unterquerungsmöglichkeit mit einer Mindestgröße von 0,3 m x 0,15 m vorzusehen.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i. V. m. Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) - bezeichnet im Plan mit Nr. 2 - private Grünfläche
Maßnahmenbeschreibung:
Entwicklung einer extensiv zu unterhaltenden Wiese
Einsaat der Fläche mit einer Gras-/Kräutermischung für mittlere Standorte, nachhaltige Offenhaltung des Flurstücks, Unterhaltung als extensive Wiese
Pflege:
Pflege durch zweimalige Mahd pro Jahr einschließlich Abräumen des Mähguts. Der erste Mahdtermin jedes Jahres darf nicht vor dem 1. Juni liegen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln bei der Flächenunterhaltung ist nicht zulässig.

4.2 Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) - bezeichnet im Plan mit Nr. 3 - private Grünfläche
Auf den im Plan entsprechend gekennzeichneten Bereichen sind die bestehenden Gehölz- und Grünflächen dauerhaft zu erhalten.

4.3 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
Die vollständige Kompensation für die im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe wird über den Durchführungsvertrag geregelt.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 1a BauGB dem im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgewiesenen Baugrundstück zugeordnet.

5. Allgemeine Hinweise
5.1 Zwischen der Gemeinde Niedernhausen und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen.
5.2 Die Beseitigung bzw. der Rückschnitt von Gehölzen sind gemäß BNatSchG ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und dem 01. März des jeweiligen Folgejahres zulässig.
5.3 Örtlich eingesetzte Firmen sind zu unterrichten, dass archäologische Funde der Meldepflicht unterliegen.
5.4 Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- u. ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten.
Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten. Es werden Untersuchungen des Baugrunds bezüglich evtl. Altlasten, der Standsicherheit und der Grundwasserverhältnisse empfohlen..

6. Wasserschutzrechtliche Auflagen
6.1 Für die Zeit der Durchführung der Baumaßnahme ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Ausnahmezulassung von dem Verbot „Baustellen und Baustofflager" zu beantragen.
6.2 Zur Sicherstellung des Grundwasservorkommens ist sicher zu stellen, dass für die Reinigung der Solarmodule und die Pflege des Aufwuchses unter der Modulaufständerung keine grundwassergefährdenden Stoffe zum Einsatz kommen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark an der Idsteiner Straße" in der Gemeinde Niedernhausen

Zeichnerische Festsetzungen

Maßstab 1 : 1000

BÜRO FÜR LANDSCHAFTS- U.
FREIRAUMPLANUNG
Dipl.-Ing. Michael Kürzinger
Landschaftsarchitekt AKRP
Haus im Klostergarten
65626 FACHINGEN
Tel.06432/84300*Fax.84309
e-mail buero@kuerzinger-fachingen.de

Auftraggeber:
Rolf Affelder
An der Queckenmühle 2
65527 Niedernhausen
tel 06127-96500
e-mail info@affelder.de

Planungsstand	November 2011	Februar 2012	August 2012	