

Gemeinde Fernwald, Gemarkung Steinbach

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Solarpark Steinbach“

Vorentwurf

Planstand: 21.01.2026

Projektnummer: 24-2973

Projektleitung: Adler / Böttger

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

1. Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Modultische mit Solarmodulen),
2. dem Nutzungszweck zugeordnete technische Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter oder Wechselrichterbänke sowie Transformatorenstationen) und sonstige Nebenanlagen (z.B. Einfriedungen und Anlagen zum Brandschutz sowie Monitoring-Container),
3. Batteriespeicheranlagen im funktionalen Zusammenhang mit der Freiflächen-Photovoltaikanlage,
4. Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen auch im Zusammenhang mit den östlich des Plangebietes vorgesehenen Standorten für Windenergieanlagen,
5. Temporäre Baustelleneinrichtungsflächen sowie Vormontage-, Lager- und Kranstellflächen auch im Zusammenhang mit den östlich des Plangebietes vorgesehenen Standorten für Windenergieanlagen.

1.1.2 Innerhalb der durch den Schutzstreifen der 110-kV-Stromfreileitung (Bahnstromleitung) überlagerten Flächen des Sondergebietes sind ausschließlich Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Modultische mit Solarmodulen) gemäß Ziffer 1.1.1 Nr. 1 zulässig.

1.1.3 Innerhalb der durch den Schutzstreifen der 110-kV-Stromfreileitung (Bahnstromleitung) überlagerten Flächen des Sondergebietes müssen die zulässigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Modultische mit Solarmodulen) bei maximalem Durchhang der Bahnstromleitung einen Abstand von mindestens 5,0 m zu den spannungsführenden Leiterseilen aufweisen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Die Größe der anzusetzenden Grundfläche der durch die Solarmodule entstehenden Überdeckung des Baugrundstückes ist nach deren Außenmaßen als senkrechte Projektion auf das Baugrundstück zu bestimmen.

- 1.2.2 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**
- Die maximale Grundfläche für befestigte Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen innerhalb des Sondergebietes beträgt insgesamt 2.700 m². Für Transformatorenstationen ist eine maximale Grundfläche von insgesamt 60 m² und für Batteriespeicheranlagen von insgesamt maximal 200 m² zulässig; im Übrigen gilt für technische und sonstige Nebenanlagen eine maximale Grundfläche von insgesamt 30 m².
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
- 1.3.1 Für die Modultische wird eine maximale Höhe von 4,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt. Für technische und sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, ist eine maximale Höhe von 3,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- 1.3.2 Für Antennen und Kameramasten gilt eine maximale Höhe von 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche.
- 1.3.3 Der Mindestabstand zwischen den Solarmodulen auf den Modultischen und der Geländeoberfläche beträgt im Mittel 0,80 m.
- 1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)**
- Innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone sowie auch innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Stromfreileitung (Bahnstromleitung) sind Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Im Übrigen gilt, dass technische und sonstige Nebenanlagen, Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen, temporäre Baustelleneinrichtungsflächen sowie Vormontage-, Lager- und Kranstellflächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
- 1.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Extensivgrünland“ sind durch eine zweischürige Mahd oder Beweidung als Extensivgrünland zu entwickeln. Für die Neuanlage des Grünlands ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden oder eine Mahdgutübertragung mit einer Ausbringung von samenhaltigem, frischem Aufwuchs oder Heu von einer geeigneten Spenderfläche anzuwenden.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.6.1 Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen, temporäre Baustelleneinrichtungsflächen sowie Vormontage-, Lager- und Kranstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

1.6.2 Die Modultische für die Solarmodule sind, mit Ausnahme von Einzel-, Punkt- und Köcherfundamenten, ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

1.6.3 Mindestens 70 % der Flächen innerhalb des Sondergebietes sind, insbesondere unterhalb der Solarmodule, durch eine zweischürige Mahd oder angepasste Beweidung als extensives Grünland zu entwickeln. Für die Neuanlage des Grünlands auf bislang als Acker genutzten Flächen ist regionaltypisches Saatgut zu verwenden oder eine Mahdgutübertragung mit einer Ausbringung von samenhaltigem, frischem Aufwuchs oder Heu von einer geeigneten Spenderfläche durchzuführen. Die übrigen Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

1.7 **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

(Satzung gemäß § 91 Abs. 1 und 3 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht oder Stabgitter, einschließlich Übersteigschutz bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von im Mittel 0,15 m ist zu gewährleisten. Mauern sowie Mauer- und Betonsockel sind unzulässig. Punktfundamente sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Bodenbeschaffenheit dies im Einzelfall erfordert.

3 **Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

3.1 **Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

3.2 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.3 Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz

3.3.1 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3.3.2 Bei der Planung und Durchführung sind die fachlichen Anforderungen insbesondere der DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

3.3.3 Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

3.4 Zulässigkeit von baulichen Anlagen an Bundesfernstraßen

3.4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden

- 1) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m bei Bundesautobahnen und bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
- 2) bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3.4.2 Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn

- 1) bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
- 2) bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3.4.3 Gemäß § 9 Abs. 2c FStrG gelten § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 2 nicht für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Die oberste Landesstraßenbaubehörde oder, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, das Fernstraßen-Bundesamt ist im Genehmigungsverfahren für eine Anlage nach Satz 1 zu beteiligen, wenn eine solche Anlage längs einer Bundesautobahn in Entfernung bis zu 100 m oder längs einer Bundesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden soll. Bedarf eine Anlage nach Satz 1 keiner Genehmigung, hat der Vorhabenträger das Vorhaben vor Baubeginn bei der jeweils zuständigen Behörde nach Satz 2 anzuzeigen. Bei der Genehmigung, der Errichtung und dem Betrieb einer Anlage nach Satz 1 sind die in § 9 Abs. 3 FStrG und in § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes genannten Belange zu beachten.

3.5 110-kV-Bahnstromleitung

3.5.1 Das Plangebiet wird im Teilbereich westlich der Bundesautobahn BAB 5 durch die 110-kV-Bahnstromleitung „Friedberg–Fronhausen“ und deren Schutzstreifen gequert.

3.5.2 Im Schutzstreifenbereich der Bahnstromleitung dürfen Photovoltaikanlagen nicht innerhalb von 10 m beidseitig der Trassenachse geplant oder errichtet werden. Dieser Bereich ist freizuhalten, um Entstörungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchführen zu können. Im übrigen Schutzstreifen dürfen Photovoltaikanlagen errichtet werden, sofern bei maximalem Durchhang ein Mindestabstand von 5,0 m zu den spannungsführenden Leiterseilen eingehalten wird.

- 3.5.3 Innerhalb des Schutzstreifens sind für Unterbauungen bzw. Anpflanzungen Höhen- und Seitenbeschränkungen gemäß EN 50341 zu beachten. Alle Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Erdbodens innerhalb des Schutzstreifens sind mit der DB Energie GmbH abzustimmen.
- 3.5.4 Um ein Bahnstromleitungsmast ist eine Fläche von mindestens 20 x 20 m (Mast mittig in der Fläche) freizuhalten. Zur Gewährleistung der Standsicherheit der Maste ist das Abtragen von Erdreich in diesem Bereich unzulässig. Kabel und Leitungen sind außerhalb dieses Bereiches zu verlegen. Die jederzeitige Erreichbarkeit der Bahnstromleitungsmaste mit Lkw und Pkw muss dauerhaft sichergestellt sein.
- 3.5.5 Bei Einfriedung der Photovoltaikanlage ist eine Zugangsregelung mit DB Energie GmbH zu vereinbaren, die den sofortigen Zugang zu den relevanten Einrichtungen gewährleistet.
- 3.5.6 Bei der Aufstellung von Baukränen sowie der Durchführung sonstiger Baumaßnahmen sind die geltenden Sicherheitsabstände zur Bahnstromleitung zwingend einzuhalten.
- 3.5.7 Vor Beginn der Bauarbeiten hat sich die bauausführende Firma bzw. der Bauherr in die Gefahren der Bahnstromleitung einweisen zu lassen.

3.6 110-kV-Hochspannungsfreileitung

- 3.6.1 Das Plangebiet wird im Teilbereich westlich der Bundesautobahn BAB 5 durch die 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Abzweig Gießen/Süd“ und deren Schutzstreifen gequert.
- 3.6.2 Die Installation von Solarmodulen unmittelbar unterhalb der ruhenden Leiterseile ist nach Möglichkeit zu vermeiden. Unter den Voraussetzungen, dass im Falle von Arbeiten an den Leiterseilen sichergestellt werden kann, dass für die Dauer der Maßnahmen die unterhalb der Hochspannungsfreileitung befindlichen Module auf Kosten des Eigentümers demontiert werden und der erforderliche Sicherheitsabstand gemäß DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) eingehalten wird, kann einer Bebauung jedoch auch unter der Hochspannungsfreileitung zugestimmt werden.
- 3.6.3 Im Bereich von 10 m um die sichtbaren Mastfundamente sind bauliche oder sonstige Maßnahmen unzulässig. Die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Maststandorte für Unterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, auch mit schwerem Gerät wie Lastkraftwagen oder Kränen, ist jederzeit sicherzustellen.
- 3.6.4 Bei einer Einfriedung der Grundstücke ist der Avacon Netz GmbH oder in deren Auftrag arbeitenden Dritten jederzeit eine Zufahrt zu den Maststandorten zu gewährleisten.

- 3.6.5 Bei Arbeiten im Kreuzungs- und Näherungsbereich der Hochspannungsfreileitung sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50110-1 einzuhalten. Die damit verbundenen Höhenbeschränkungen erfordern eine örtliche Einweisung sowie gegebenenfalls die Festlegung zusätzlicher Schutzmaßnahmen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Ansprechpartner sollte mindestens drei Wochen vor Beginn der Baumaßnahme erfolgen, um einen sicheren und regelkonformen Ablauf zu gewährleisten.
- 3.6.6 Bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile ist in jedem Fall ein spannungsabhängiger Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Bei der Planung und Ausführung von Straßen und Verkehrswegen im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 einzuhalten.
- 3.6.7 Innerhalb des Leitungsschutzbereichs dürfen keine Bäume mit großer Endwuchshöhe gepflanzt werden, stattdessen wird die Verwendung standortgerechter Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher empfohlen.
- 3.7 Ferngasleitung**
- 3.7.1 Das Plangebiet wird im Teilbereich westlich der Bundesautobahn BAB 5 vom Verlauf einer Ferngasleitung (DN 1000) durchquert.
- 3.7.2 Der Schutzstreifen der Ferngasleitung ist frei von Bebauungen und sonstigen Einwirkungen zu halten, die den Bestand oder Betrieb der Leitung gefährden könnten. Photovoltaikmodule, deren Traggerüste und Fundamente sowie zugehörige Bauwerke (z.B. Trafostationen) sind außerhalb dieses Bereichs zu platzieren.
- 3.7.3 Bei der Planung, Errichtung und dem Betrieb der Photovoltaikanlage sowie aller begleitenden Maßnahmen im Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung (z.B. Baustraßen, Montage- und Kranstellflächen, dauerhafte Zuwegungen, neue Erdverkabelungen) sind die Vorgaben der Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen der Open Grid Europe GmbH (OGE) sowie die aktuell gültigen technischen Regeln, insbesondere das DVGW-Arbeitsblatt GW 22, verbindlich zu beachten.
- 3.7.4 Je nach Ausführungsart der Photovoltaikanlage und elektrischer Beeinflussung kann ein größerer Abstand zur Ferngasleitung, auch über den Schutzstreifen hinaus, erforderlich sein.
- 3.7.5 Bäume, Hecken und tiefwurzelnde Sträucher dürfen grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Ferngasleitung muss sightfrei und begehbar bleiben.
- 3.7.6 Das Geländeniveau im Schutzstreifenbereich ist in der Regel beizubehalten. Erforderliche Niveauänderungen dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Beauftragten der OGE durchgeführt werden.

- 3.7.7 Kreuzungen der Ferngasleitung und zugehörigen Anlagen mit hinzukommenden Erdkabeln sind bei Verlegung in offener Bauweise unter Berücksichtigung der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Sie dürfen 0,4 m nicht unterschreiten. Im Schutzstreifen sind kreuzende Erdkabel grundsätzlich in Kabelschutzrohren zu verlegen. Durch Bündelung der Kabelstränge ist die Anzahl der Kreuzungen möglichst gering zu halten. Parallelführungen sowie neue Kabelschächte sind außerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitung anzuordnen.
- 3.7.8 Zaunanlagen sind so zu planen, dass Zaunpfähle und Fundamente nicht direkt über der Leitungsachse gesetzt werden. Die Ferngasleitung muss jederzeit für Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich bleiben. Bei einer Einfriedung der Grundstücke ist entweder ein Schlüssel bei der OGE-Betriebsstelle zu hinterlegen oder ein Schlüsseltresor am Tor anzubringen. Die Abstimmung hierzu erfolgt direkt mit dem zuständigen OGE-Beauftragten. Eine Einbindung der Zaunanlage in das Erdungssystem ist unzulässig.

3.8 Hinweise zur Eingriffsminimierung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.