

- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)**
    - Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Zulässig sind ausschließlich die Errichtung von aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung sowie der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende Nebenanlagen, wie technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie.
    - Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)**
    - Grundflächenzahl (GRZ):  
Im SO beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl für aufgeständerte Photovoltaikmodule in senkrechter Projektion **0,6**. Diese darf durch zulässige Nebenanlagen um bis zu 500 qm überschritten werden.
    - Höhenfestsetzung  
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt:
      - 3,8 m auf der Sondergebietsfläche
      - 4,5 m Wandhöhe bei Nebenanlagen
      - 8,0 m für Kameramast zur Überwachung
Gemessen wird ab Oberkante zukünftigen Gelände (siehe Bestimmung C.4).
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)**
    - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Die Einfriedung ist auch außerhalb der Baugrenze jedoch innerhalb des Sondergebietes zulässig.
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)**
    - Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen  
1 V: Beschränkung des Baufeldes auf ein unbedingt notwendiges Maß Das Baufeld und die Beanspruchung von Flächen zum Lagern von Baustoffen oder das Abstellen von Baumaschinen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.  
2 V: Fachgerechte Rückschnittarbeiten und Baumschutz  
Der Rückschnitt der im Bereich des Baufeldes befindlichen Bäume ist fachgerecht auf das technisch mindestens notwendige Maß zu begrenzen. Zu beachten ist DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die Richtlinien zum „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (R-SB) und die ZIV-Baumpflege  
3 V: Zeitliche Beschränkung des Rückschnitts/Rodung/Baumfällung  
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen gehö- und freibütender Vögelarten darf die notwendige Rodung bzw. Rückschnitt (Bäume/Sträucher) nur außerhalb der Nestbau-, Lega-, Brutungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln und damit während der Vegetationsruhe, d. h. im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, erfolgen.  
4 V: Maßnahmen zum Schutz angrenzender wertvoller Biotopflächen  
Randlich an das Baufeld angrenzende wertvolle und sensible Vegetations- und Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt insbesondere für die Baumreihe im Norden. Beeinträchtigungen sind nach Vorgabe einschlägiger Richtlinien (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R-SB); i. V. m. DIN 18920 und der ZIV-Baumpflege, z. B. durch Bauzaun, Schutz der Stämme) vorzubeugen. Das Abstellen oder Lagern von Baumaterialien oder -geräten ist außerhalb dieser Begrenzungen unzulässig.
    - interne Ausgleichsflächen-/maßnahmen  
Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen mit 27.756 qm zugeordnet. Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:
      - Maßnahme 1  
Entwicklung von artreichen Säumen durch abschnittsweise Mahd von ca. 50 % der Fläche im Herbst jeden Jahres (mit Mahdgutabfuhr). Zur Entwicklung megerer Säume sind die Flächen durch jährlich dreimalige Mahd mit Mahdgutabfuhr vorzubereiten.
      - Maßnahme 2  
Anlage und Entwicklung einer 2-3-reihigen Hecke. Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.
      - Maßnahme 3  
Anlage von Obstwiesen durch Pflanzung von Wildobstbäumen und regionalen Obstsorten (Standorte siehe Planblatt), gem. Artenliste.

- Maßnahme 4  
Extensive Beweidung 0,3 GV/ha der südlichen Teilfläche oder zweimalige Mahd Mitte Juni und ab Ende August mit Mahdgutabfuhr der Grünlandflächen.
  - Maßnahme 5  
Zweimalige Mahd der nördlichen Teilfläche Mitte Juni und ab Ende August mit Mahdgutabfuhr.
- Für die gesamte Ausgleichsfläche gelten folgende Maßnahmen allgemein:
- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedungen) sind unzulässig, mit Ausnahme der Querung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
  - Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Vorkommensgebiet 4 (Westdeutsches Bergland und Oberrheingebiet), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
  - Durch Fertigstellungs- und Ansaatsarbeiten sind die Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
  - Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Einzelsträucherschnitt, fachgerechter Baumschnitt).
  - Gehölzpflanzungen und Ansaats sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
  - Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig (mit Ausnahme der Einzelbäume).
  - Düngung und Pflanzenschutz sind in den ersten fünf Jahren für zu pflanzende Bäume zulässig, im Anschluss an die 5 Jahre nur in Ausnahmefällen zur Verhinderung eines Absterbens der Obstbäume durch Mangelernährung oder/und Schädlings- bzw. Krankheitsbefall in Abstimmung mit der UNB.
- Artenliste Bäume: Hochstamm 6-8 cm StU
- |                       |                                    |                       |
|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Wildobstbäume:        | Pyrus pyrastor                     | Holzbirne             |
|                       | Prunus domestica                   | Zwetschgen            |
|                       | Sorbus aucuparia                   | Vogelbeere            |
| Regionale Obstsorten  |                                    |                       |
| Artenliste Sträucher: | Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100 |                       |
|                       | Cornus sanguinea                   | Hartrieegel           |
|                       | Corylus avellana                   | Haselnuß              |
|                       | Crataegus monogyna                 | Eingriffiger Weißdorn |
|                       | Eurosmus europaeus                 | Pflaumenkirsche       |
|                       | Ligustrum vulgare                  | Liguster              |
|                       | Rosa canina                        | Hundrose              |
|                       | Salix caprea                       | Schwefelweide         |
|                       | Vitumum lantana                    | Wilder Reben          |
- Freiflächenanstellung innerhalb des Sondergebietes
    - Die Flächen innerhalb des Sondergebietes sind als extensiv genutztes Grünland durch extensive Beweidung mit 1 GV/ha zu entwickeln oder durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr (ab Mitte Juni und ab August) zu pflegen. Eine (über die Beweidung hinausgehende) Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig. Bei Veruschungen sind entsprechende Pflegemaßnahmen durchzuführen.
    - Innerhalb des einfriedenden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum als über den Winter stehenbleibender Algrasstreifen zu entwickeln.
  - Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz
    - Dies auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereichs flächenhaft über die belebte Bodetzone in den Untergrund zu versickern.
    - Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dachentdeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
    - Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern, wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig.
    - Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
    - Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen, ausgenommen die Wege und Zufahrten unter C 6.
  - Flächen zum Erhalt von Vegetationsbeständen
    - Eine regelmäßige Pflege der Gehölze ist in Abstimmung mit der UNB zulässig (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Einzelsträucherschnitt), das Gehölzmaterial ist von der Fläche zu nehmen.
    - Erhaltung von Säumen und Algras durch abschnittsweise Mahd von 50 % der Fläche im Herbst jedes Jahres mit Mahdgutabfuhr.

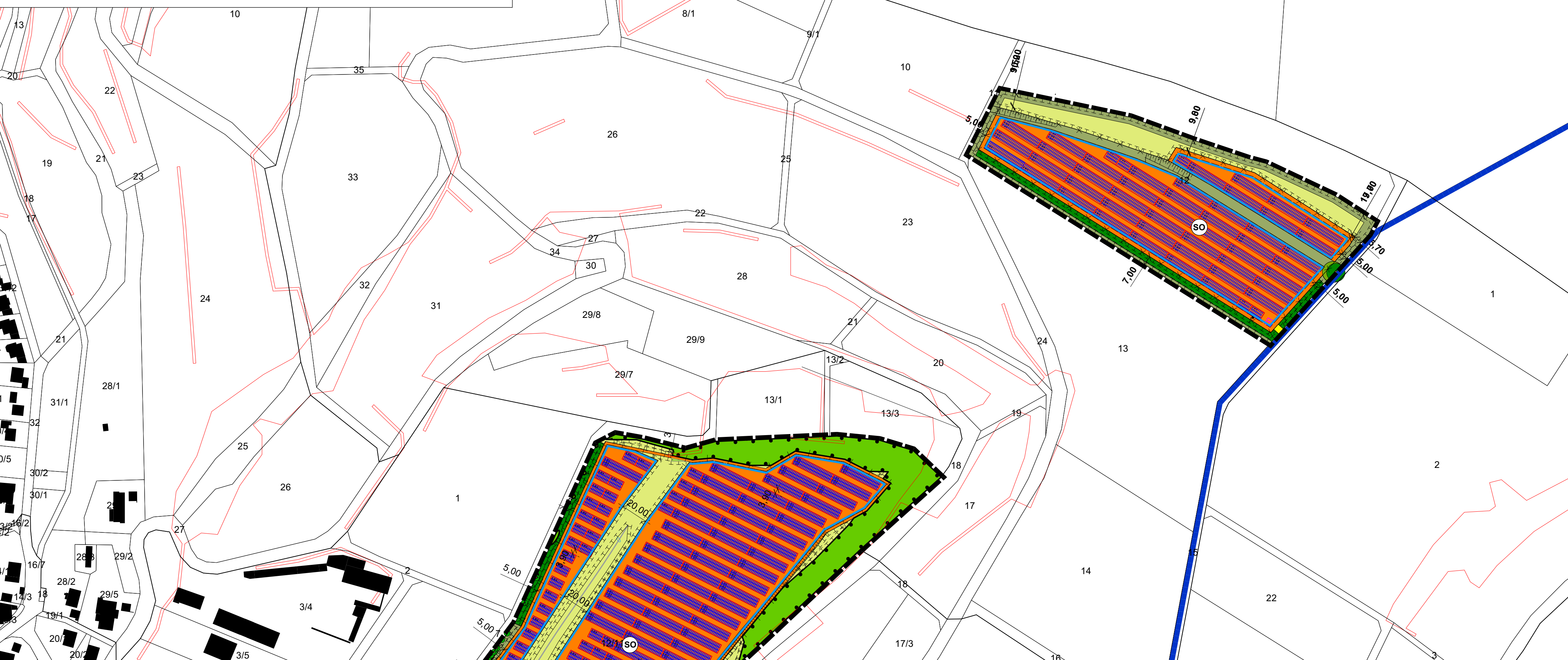
- C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)**
- Gestaltung / Anordnung der Modulfläche  
Es sind ausschließlich reflexionsarme Solarmodule in starrer Aufstellung, einem Neigungswinkel zwischen 15° und 25° (von der Horizontalen (=0°) ausgehend) und im Azimut zwischen 155° - 205° zulässig (siehe folgende Schemaskizze). Die Modulfläche sind in parallel zueinander aufgestellten Reihen mit einem Mindestabstand von mindestens 2 m zwischen den Reihen zu errichten. Der Mindestabstand von der Tischunterkante bis zum Gelände beträgt im Mittel 0,8 m. Die Modulfläche sind, soweit durch die Hangneigungen möglich, so zu konstruieren, dass sie auf der gesamten Kantlänge und nicht nur an den Eckpunkten abtropfen können.
- 
- Gestaltung von Gebäuden  
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
  - Einfriedungen  
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Drahtgitter, Maschendraht) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass Öffnungen zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm gewährleistet werden. Alternativ ist ein ca. 30 cm tief im Boden verankerter Stabgitterzaun, mit mindestens zwei Öffnungen als Durchlass für Kleinere pro Meter Zaunlänge als Wollschutzzulässig. Sockel sind unzulässig.
- 
- Höhenentwicklung und Gestaltung  
Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Anlage unbedingt erforderlich sind, jedoch max. 0,5 m abweichend vom natürlichen Gelände. Der Anschluss an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist Übergangslos herzustellen.
  - Werbe-/Informationsflächen und Beleuchtung  
Werbe-/Informationsflächen sind bis zu einer Gesamtflächegröße von 4 m² zulässig. Außenbeleuchtungen sind unzulässig.
  - Zufahrten und befestigte Flächen  
Die Gesamtfläche für Zufahrten und befestigten Flächen zum Sondergebiet und innerhalb des Sondergebietes dürfen 2 % der Sondergebietsfläche nicht überschreiten. Zur Befestigung sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Die Gesamtbreite der Zufahrten zur Sondergebietsfläche durch Ausgleichsflächen darf pro Zufahrt 10 m nicht überschreiten.
- D. Hinweise**
- Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken  
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. 48 AGBGB einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung 4,0 m Abstand von der Grenze.
  - Denkmalpflege  
Wenn bei Erarbeiteten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHAEOLOGIE, oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Main-Kinzig-Kreis unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSHG).

**PRÄAMBEL**

Dieser Bebauungsplan wird aufgestellt auf Grundlage von:

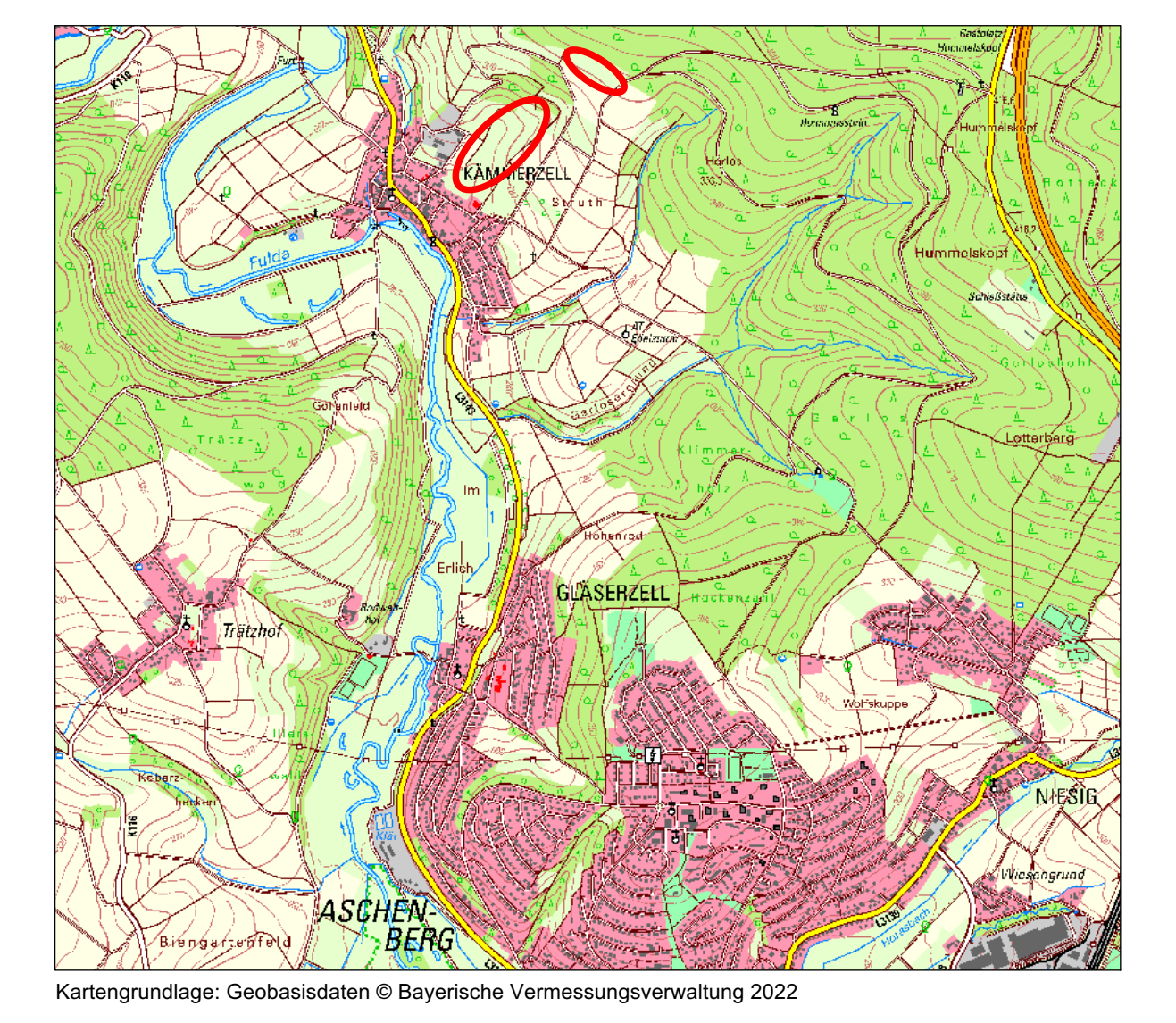
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Hessisches Straßengesetz (HStrG)

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung



**VERFAHRENSVERMERKE**

- Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und Auslegung wurden bekannt gemacht.
  - Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Stadt Fulda, den .....
- .....  
Oberbürgermeister
- .....  
Oberbürgermeister
- .....  
Oberbürgermeister
- .....  
Oberbürgermeister



**Vorentwurf**

**vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Kämmerzell Nr. 6 "Solarpark Kämmerzell"**

maßstab: 1 : 2.000 bearbeitet: mw  
datum: 16.01.2025

**TEAM 4** Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH  
90491 nürnberg - odenberger str. 65  
www.team4-planung.de  
t e l e f o n 0 9 1 1 3 9 3 5 7 - 0  
i n f o @ t e a m 4 - p l a n u n g . d e

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)**  
SO Sonstiges Sondergebiet  
Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**  
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
Baugrenze
  - Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**
    - zu erhaltender Vegetationsbestand
    - Gehölzbestand und Einzelgehölze, Bestand
    - Ausgleichsfläche/-maßnahmen und Ökotopte des Vorhabenträgers
- Entwicklungsziele**
- Gras-Krautsäume Staffelmahd 50 % der Fläche (Maßnahme 1)
  - Heckenpflanzung (Maßnahme 2)
  - Wildobstbäume, regionale Obstsorten (Maßnahme 3)
  - extensive Grünlandnutzung durch Beweidung oder zweimalige Mahd mit Mahdgutabfuhr (Maßnahme 4)
  - extensive Grünlandnutzung durch zweimalige Mahd mit Mahdgutabfuhr (Maßnahme 5)
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Einfriedung Sondergebiet
  - Wasserschutzgebiet
- Hinweise**
- 1030 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
  - Biotope lt. amtl. Kartierung Hessische Biotopkartierung
  - Böschung, Bestand
  - intensiv genutzte Feuchtwiesen und Weiden
  - arten-strukturarme Gräben