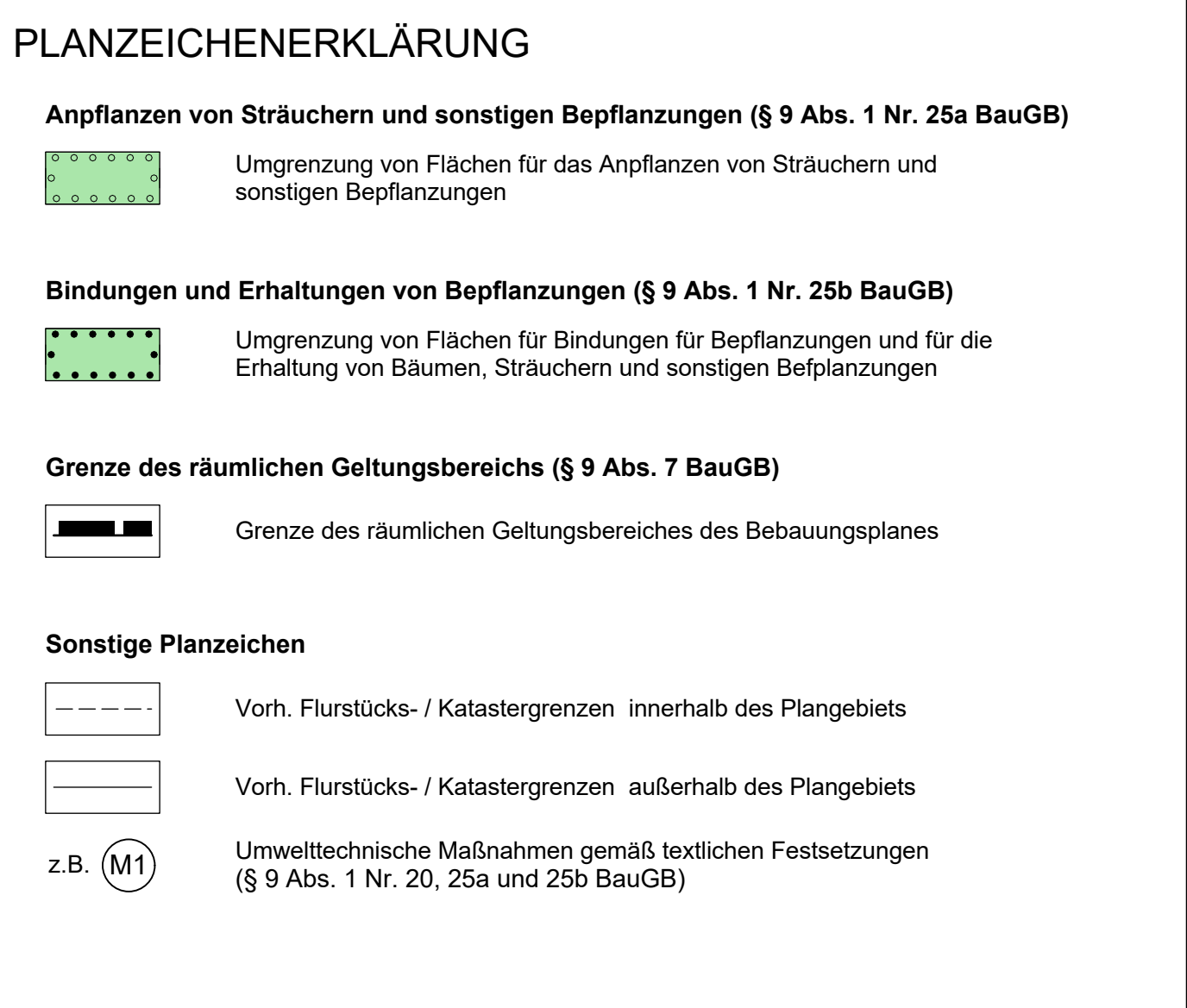
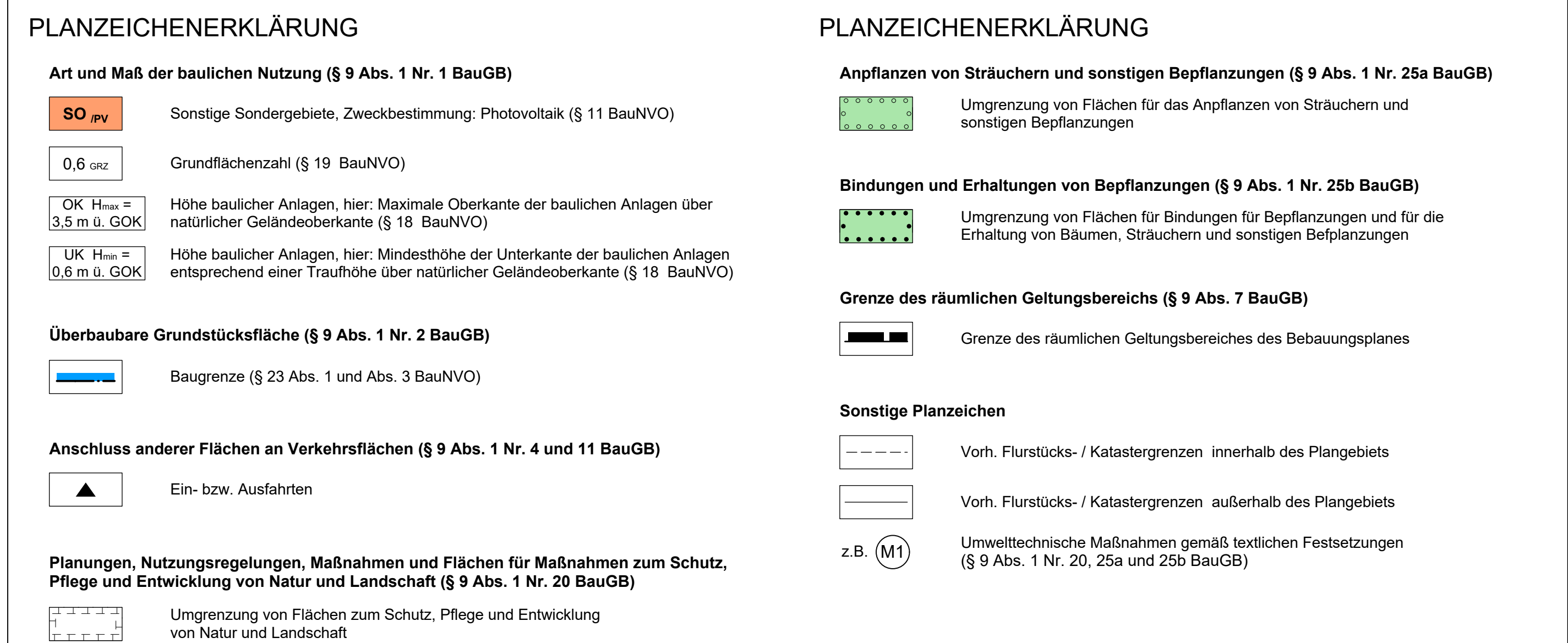
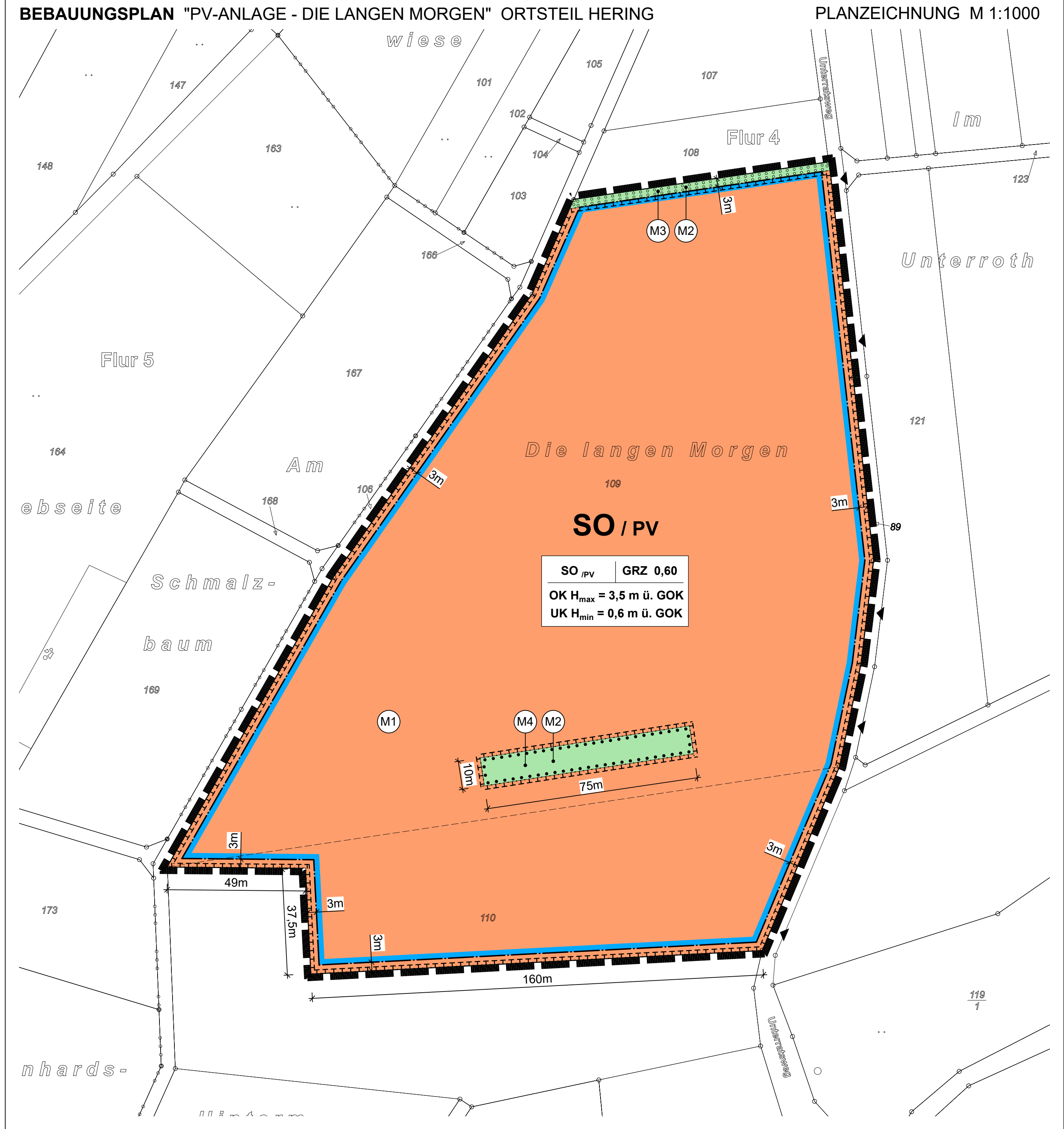




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO) und Zeitliche Befristung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.1 SO_{PV} – Sonstiges Sondergebiet: Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Es ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" (PV) festgesetzt. Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien - hier ausschließlich Photovoltaik-Anlagen - dienen.

In diesem sonstigen Sondergebiet "Photovoltaik" sind Anlagen zur Herstellung erneuerbarer Energien durch Photovoltaik-Module sowie deren erforderliche Nebenanlagen zulässig, wie z. B. Transformatoren, Speicher, Batterien, Anlagensteuerungen, Messeinrichtungen, Übergabe- und Wechselrichterstationen sowie sonstige zum Betrieb, zur Montage, zur Überwachung oder Wartung notwendigen technisch und baulich untergeordneten Anlagen sowie Zuwegungen.

Ebenso zulässig sind Unterstände und Behausungen für Tiere (z.B. Schafe, Bienen), die der Gruppflüge des Gebietes dienen.

1.2 Zeitliche Befristung und Folgenutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet "Photovoltaik" ist zeitlich befristet auf 30 Jahre - ab Inkrafttreten des Bebauungsplans.

Als Folgenutzung wird nach Ablauf dieser Frist die Planfläche als "Fläche für die Landwirtschaft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB) festgesetzt.

Sollte zu diesem Zeitpunkt aufgrund von natur- und artenschutzrechtlichen Vorschriften die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zulässig sein (Prüfung und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde), wird wahlweise erneut ein Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO) oder eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt.

Unabhängig von der Art der späteren Folgenutzung ist die Fläche der festgesetzte Maßnahme 2 (vorhandene Vegetationsfläche mit Obstbaumreihe) zu erhalten.

Der Rückbau der kompletten PV-Anlage wird nach Betriebsende innerhalb eines Zeitraumes von 12 Monaten festgesetzt. Bei einem Repowering der PV-Anlage gilt die Rückbauverpflichtung dagegen nicht, da diese nicht als Betriebsende gilt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag zur Begrenzung der Belegungsdichte der PV-Module, hier: GRZ = 0,6.

2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Photovoltaikmodule: OK H_{max} = 2,8 m ü. GOK / UK H_{min} = 0,6 m ü. GOK

Die aufgestellten Photovoltaikmodule dürfen gemäß Planeintrag (OK H_{max}) eine Gesamthöhe von maximal 2,8 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten. Der tiefste Punkt der Photovoltaikmodule muss gemäß Planeintrag (OK H_{min}) mindestens 0,6 m über der natürlich anliegenden Geländeoberkante liegen.

Technische Anlagen: OK H_{max} = 3,5 m ü. GOK

Der Errichtung sonstiger notwendiger technischer Anlagen, wie Trafostationen, Speicher etc. ist eine maximale Gebäudeoberkante von 3,5 m, bezogen auf die lotrecht darunterliegende natürliche Geländeoberkante, einzuhalten. Ein geringfügiges Eingraben in das bestehende Gelände um maximal 1,0 m ist zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag. Die Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Einfriedungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

4. Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Die Ein- / Ausfahrten auf das Plangebiet werden entsprechend Planeintrag entlang der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

5. Flächen für Abgrabungen / Bodendenkmäler (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu einem bekannten Bodendenkmal (Hering 004: mittelalterlich-neuzeitliche Ortswüstung) sind im gesamten Plangebiet jegliche Eingriffe in den Boden (Abgrabungen, Fundamentierungen, Baugruben, unterirdische Kabeltrassen, u.ä.) mit der zuständigen Fachbehörde für Denkmalschutz (hessenArchäologie) abzustimmen, welcher eine geophysikalische Messung (Prospektion) des Plangebiets vorliegt.

In den Bereichen mit nachgewiesenen Strukturen sind in Abstimmung mit Denkmalschutzbehörde (hessenArchäologie) Baumaßnahmen mit Eingriff in den Boden durch andere, oberirdische Maßnahmen zu ersetzen. Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDschG (Bodendenkmäler) dürfen nicht zerstört werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

6.1 Anlage von Extensivwiese [Maßnahme M1 in Planzeichnung]

Die Bodenflächen unter und neben der Photovoltaikanlage sind als Extensivwiese anzulegen und für den 30-Jahres-Zeitraum zu erhalten. Die Mahd ist nur außerhalb der Brutzeiten zulässig und sollte gestaffelt auf Teilflächen erfolgen.

Zur Ansaat ist gemäß § 40 BNatSchG Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden. Für das Plangebiet gilt das Ursprungsgebiet 9 - Oberheinebene mit Saarpfälzer Bergland oder alternativ das Ursprungsgebiet 21 - Hessisches Bergland. Empfohlen wird ein Landschaftsrasen Typ Frischwiese mit ca. 60 Gew.-% Gräsern, 40 % Kräutern.

6.2 Einbringen von Habitatstrukturen für Kleintiere [Maßnahme M2]

Auf den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (M3 - Hecke) und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (M4 - Obstbaumreihe) sind insgesamt an 5 Standorten Habitatstrukturen für Eidechsen und andere Kleintiere einzubringen. Hierzu sind entspr. Umweltbericht jeweils auf einer 1,5 x 3 m Fläche natürliche Materialien wie kurzes Stängem- und Astholz, ausgebaute Wurzelstüben, feiner Gehölzschnitt, Bruchsteine, eventuell auch Sand zu fachen Haufen aufzulagern.

6.3 Wasserdurchlässige Beläge

Sollten befestigte Zufahrten und Stellplätze erforderlich werden, so sind diese so anzulegen, dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann, z.B. durch Rasenpflaster, Schotterterrassen oder andere wasserdurchlässige Beläge.

6.4 Fundamentüberdeckung

Fundamente z.B. von Photovoltaikmodulen oder der Einzäunung dürfen nicht frei liegen, sie sind mit einer min. 30 cm dicken Schicht aus Oberboden zu bedecken. Ausgenommen hiervon sind lediglich Flächen, an denen ein Eingriff in den Boden aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nicht zulässig ist (Bodendenkmäler) - diese Flächen werden von der zuständige Fachbehörde (hier: hessenArchäologie) definiert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

7.1 Maßnahmen zum Vogelschutz vor und während der Bauphase

Die Bauarbeiten sollten möglichst in den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar terminiert werden. Ist dies nicht möglich, so ist die Vegetation auf den Flächen für die PV-Anlage vor dem Beginn der Brutzeit, d.h. vor dem 28./29. Februar, flach abzumähen oder umzubrechen (Vergrümmungsmaßnahme). In der Folgezeit ist diese Maßnahme bei Bedarf zu wiederholen.

7.2 Insektenverträgliche Freiflächenbeleuchtung

Auf die dauerhafte Installation von Leuchten sollte im Bereich der PV-Anlage aus Gründen des Insektenschutzes verzichtet werden. Andernfalls sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warm-weiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtengehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

7.3 Zäune mit Bodenabstand

Bei Einfriedungen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zwischen Geländeoberkante und Zaun einzuhalten, um Kleinsäugern (z.B. Igel) oder Vögeln (z.B. Rebhuhn) die Unterquerung zu ermöglichen.

8. Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Randliche Eingrünung im Norden [Maßnahme M3]

Die randliche Eingrünung ist entsprechend Planeintrag entlang der nördlichen Grenze durch eine Hecke mit einer Breite von 3,0 m einzurünnen. Die Gehölze sind so zu wählen und anzupflanzen, dass die Hecke im Westen dicht ist und eine Höhe von mindestens 4,0 m bis maximal 4,5 m erreicht. Aufgrund des Vorkommens der Feldlerche soll bei der Hecke eine "Kullissenwirkung" vermieden, hierfür muss die Pflanzdichte und -höhe von Westen nach Osten abnehmen, so dass im östlichen Abschnitt nur noch eine lockere Bepflanzung mit Einzelsträuchern stattfindet. Die Hecke ist für den 30-Jahres-Zeitraum der PV-Anlage zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Zur Anpflanzung von Gehölzen in der freiwachsenden Hecke sind standortgerechte, klimaresiliente und biokologisch gut eingebundene Gehölzarten zu verwenden. Eine Auswahl an geeigneten heimischen Gehölzen kann der nebenstehenden Pflanzliste entnommen werden.

9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9.1 Erhalt von Vegetationsbestand (Obstbaumreihe) [Maßnahme M4]

Die vorhandene Vegetationsfläche mit Obstbaumreihe ist langfristig zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Nachpflanzung von Obstbaumhochstämmen zu ersetzen. Der ruderalisierte Unterwuchs im Bereich der Obstbäume sollte als Nahrungshabitat und potentieller Brutstandort ebenfalls erhalten bleiben.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind generell unzulässig.

2. Einfriedungen

Zum Schutz für Menschen und Tiere ist die mit Spannung belastete Anlage einzufrieden. Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Sie sind nur als lichtdurchlässige Metallgitter-, Metallgeflecht- oder Holzzäune mit Oberstegenschutz zulässig. Die Einfriedung ist derart auszuführen, dass sie für Kleinsäuger und Amphibien durchlässig ist. Der Bodenabstand von 15 cm aus vorgenannten "Maßnahmen zum Artenschutz" ist zu beachten.

3. Rückbauverpflichtung

Eine Rückbauverpflichtung der Photovoltaikanlage ist in geeigneter Form bei der Kommune zu hinterlegen; diese Verpflichtung muss auch für Rechtsnachfolger gelten.

Je nach Bewirtschaftung kann es unter den Paneelen zu besonders geschützten Biotopflächen (gemäß § 30 BNatSchG) kommen, daher muss vor einem Rückbau der Freiflächsolaranlage eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

III. NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu einem bekannten Bodendenkmal (Hering 004: mittelalterlich-neuzeitliche Ortswüstung) wurde eine geophysikalische Messung (Prospektion) durchgeführt, die bereichsweise Strukturen erkennen lässt. Diese Prospektion liegt der zuständigen Fachbehörde für Denkmalschutz (hessenArchäologie) vor.

Im Rahmen der Baugenehmigung / denkmalrechtlichen Genehmigung muss in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde (hessenArchäologie) überprüft werden, inwieweit die nachgewiesenen Strukturen in Bereichen von geplanten Bodeneingriffen der Baumaßnahme liegen. An den betreffenden Stellen müssen Bodeneingriffe durch andere, oberirdische Maßnahmen ersetzt werden (siehe Festsetzung I.5).

Werden bei Erdarbeiten weitere, neue, unerwartete Bodendenkmäler bekannt, so müssen diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (hessenArchäologie) angezeigt werden.

2. Boden- und Grundwasserschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Während Baumaßnahmen ist der Oberboden seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Grundflächen im Plangebiet einzubauen. Bei tiefen Erdarbeiten hat der Bodenaus- sowie der Bodenwiederanbau getrennt nach dessen Schichtungen zu erfolgen. Verdrichtungen des Erdbereichs sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt, Darmstadt, Dezernat IV/Ds 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen und die Bauarbeiten sind einzustellen. Ebenso sind bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse (das Grundwasser betreffend) der Unteren Wasserbehörde unverzüglich zu melden.

Die Baustellen sind so anzulegen, zu sichern und zu betreiben, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können und durch den Baustellenbetrieb keine Gefährdung des Bodens und Grundwassers zu befürchten ist. Es dürfen ausschließlich Materialien in den Untergrund eingebracht werden, durch die eine nachteilige Veränderung des Bodens und Grundwassers ausgeschlossen ist.

Das Reinigen der PV-Anlage und Nebengebäude mit synthetischen Reinigungsmitteln u.ä. ist unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Verwendung von Dünger, Herbizid- und Pflanzenschutzmittel ist im 30-Jahres-Zeitraum der PV-Anlage verboten.

3. Grenzabstände von Hecken und Einfriedungen

Für Einfriedungen und Hecken gelten die Abstände des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes (NachbG HE), unter anderem § 16 bei angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücken und §§ 38-41 bei angrenzenden Wirtschaftswegen.

4. Immissionsschutz

Es werden mögliche Maßnahmen gemäß der Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ vom 08.10.2012 zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen empfohlen.

5. Kampfmittelbelastung

Es gibt keinen begründeten Verdacht, dass sich im Plangebiet Kampfmittel (Bombenblindgänger, Munitionsbelastung o.ä.) befinden. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

6. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung des Plangebiets unterliegt dem Objektschutz und nicht dem Grundschutz, somit liegt sie in der Verantwortung des Eigentümers.

7. Technische Anlagen / Wassergefährdende Stoffe

Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Transformatoren, Speicher) sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der aktuellen Fassung einzuhalten.

Die Errichtung von Batteriespeichern ist nur zulässig, wenn sie der Freiflächen-Photovoltaikanlage dienen und dieser untergeordnet sind. Die vorgesehene Leistung des Batteriespeichers (MW) darf die Spitzenleistung der Freiflächen-Photovoltaikanlage (MWp) nicht überschreiten. Es sind Batteriespeicher mit geringem Platzbedarf zu verwenden. Diese sind in boden- und flächensparender Weise zu errichten. Die Batteriespeicher dürfen nur automatisierte Ladeschaltungen ohne Flüssigkeiten aufweisen. Die Batteriespeicher sind mit dem Nutzungsende der Freiflächen-Photovoltaikanlage vollständig zurückzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

PFLANZLISTE

Für das Anpflanzen von Gehölzen der randlichen Eingrünung (Maßnahme 1 und 2) sind folgende Stracharten geeignet [alphabetische Reihenfolge der lateinischen Namen]:

Kornelkirsche, Gelber Hartriegel	Cornus mas
Hasel	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenkütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).

Hessische Bauordnung (HBO)

Hessische Bauordnung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Oktober 2025 (GVBl. 2025 Nr. 66).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. 2016, 211).

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Hessische Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I 2005, 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Februar 2026 (GVBl. 2026 Nr. 8).

Hessisches Nachbarschaftsgesetz (NachbG HE)

Hessisches Nachbarschaftsgesetz vom 24. September 1962, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (GVBl. S. 460).

