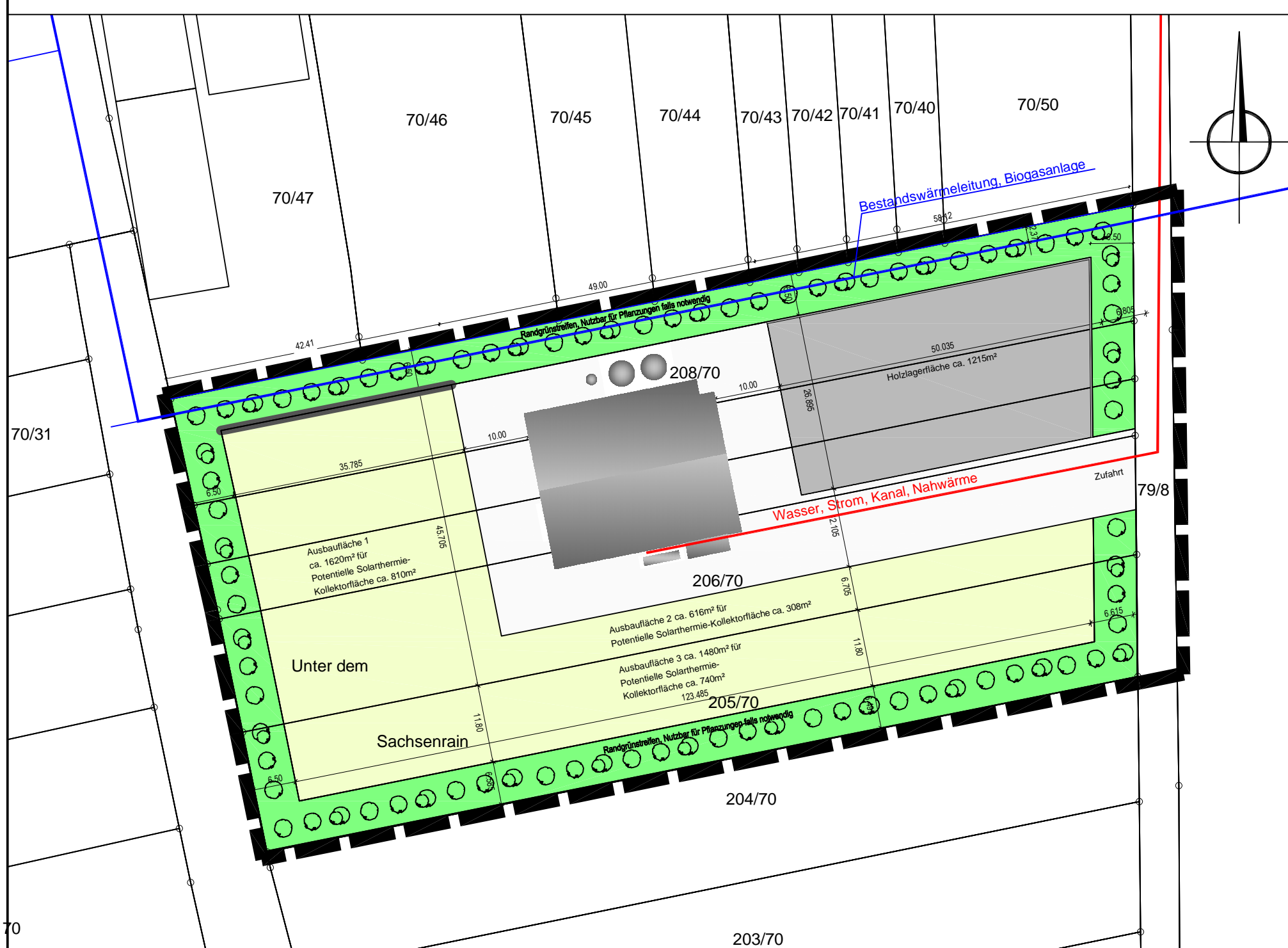


Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Maßstab 1 : 1.000



Vorhaben- und Erschließungsplan

ohne Maßstab

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Heizzentrale der Bioenergiedörfer Großburschla und Altenburschla" Gemarkung Heldra gem. § 2 (1) BauGB am ..... beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am .....

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 49 "Heizzentrale der Bioenergiedörfer Großburschla und Altenburschla", Gemarkung Heldra, hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am ..... ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiete Erneuerbare Energien Solar und Heizwerk HW - § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert § 16 u. 19 BauNVO

Unter-/ Oberkante der baulichen Anlagen über natürlicher Geländeoberfläche § 16 u. 18 BauNVO, Modulhöhe

maximale Gebäudehöhe, Bezugshöhe 172,35 m üNN § 16 u. 18 BauNVO, als Höchstwert

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Abweichende / offene Bauweise § 22 (4) bzw. § 22 (2) BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze - § 23 (3) BauNVO  
Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch, hier: Wärmeleitung (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - § 9 (7) BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebietes, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6a) BauGB

Bemaßung in Metern -m-

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Höhen in müNN

Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

Beispiel/Erläuterung der "Nutzungsschablone":

Art der baulichen Nutzung		Bauweise
Grundflächenzahl		
Gebäudehöhe		

Gemeinde Wanfried  
Gemarkung Heldra  
Flur 3  
Maßstab 1 : 1.000

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Homberg (Efze), den ..... Amt für Bodenmanagement Im Auftrag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried hat den Bebauungsplan Nr. 49 "Heizzentrale der Bioenergiedörfer Großburschla und Altenburschla", Gemarkung Heldra, am ..... als Satzung beschlossen.

Wanfried, den ..... Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Heizzentrale der Bioenergiedörfer Großburschla und Altenburschla" Gemarkung Heldra entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wanfried am ..... beschlossenen Satzung.

Wanfried, den ..... Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist am ..... gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Wanfried, den ..... Bürgermeister

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

**Sondergebiet - SO Solar (§ 11 BauNVO)**  
Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind in dem Sondergebiet folgende Nutzungen nach § 11 (1) und (2) BauGB zulässig:

- Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie) als stationäre Anlagen,
- für die betrieblichen Zwecke erforderliche Nebenanlagen:
  - Solarmodule in aufgeständerten Ausführungen,
  - Betriebsgebäude und Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatoren und Schaltanlagen,
  - Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen,
  - Zuwegung und innere Erschließung
  - Einzäunung.

**Sondergebiet - SO HW - Heizwerk (§ 11 BauNVO)**

Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind in dem Sondergebiet "HW" folgende Nutzungen nach § 11 (1) und (2) BauGB zulässig:

- Anlagen zur Wärmeerzeugung aus nachwachsenden Rohstoffen als stationäre Anlagen, mit den erforderlichen einzelnen Anlagenbestandteilen wie:
  - Zuwegungen und innere Erschließungen
  - Rohstofflager
  - Heizzentrale mit den entsprechenden technischen Einrichtungen und Nebenanlagen
  - Schornsteinanlage und Pufferspeicher
  - Lageräume
  - Sozialräume, sanitäre Anlagen
  - Einzäunung

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

**Sondergebiete - SO Solar**  
(1) Die maximale Höhe der Oberkante der Solarmodule ist zulässig bis 3,50 m über natürlicher Geländeoberfläche ausgeführt als aufgeständerte Module ohne Fundament. Die Mindesthöhe der Unterkante der Solarmodule muss 0,9 m über natürlicher Geländeoberfläche betragen. Die Festsetzung der Unterkante gilt nicht für Gebäude/Nebenanlagen.  
(2) Die maximal zulässige Höhe der Gebäude/ Nebenanlagen darf eine Firsthöhe von 3,50 m gemessen an der höchsten Kante der Dachkonstruktion zum natürlich anstehenden Gelände nicht überschreiten.  
(3) Im SO Solar wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

(4) Eine Überschreitung der GRZ um 50 % gemäß § 19 (4) BauNVO ist im SO unzulässig.  
(5) Der Abstand der einzelnen Modulreihen untereinander muss mindestens 3,5 m bei Betrachtung in der Vogelperspektive haben.

**Sondergebiete Heizkraftwerk**

(1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet HW durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und die Höhe baulicher Anlagen maximal 7,50 m, festgesetzt. Für die Teilfläche des Schornsteins bzw. Pufferspeichers wird eine maximale bauliche Höhe von 16,50 m festgesetzt.  
Die nach §§ 16 und 18 BauNVO maßgebliche Bezugshöhe wird mit 172,35 m üNN festgesetzt. Als Oberkante wird die Höhe der fertigen Dachkonstruktion der Gebäude bzw. des Schornsteins festgesetzt.  
(2) Auffüllungen des Geländes innerhalb des Sondergebietes HW sind bis zu einer Höhe von 172,35 m üNN zulässig.

(3) Für untergeordnete technische Bauteile wie z.B. Trag- oder Stützsäulen, Abluftanlagen, Antennen darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 3,0 m überschritten werden.

2.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

(1) Gemäß § 22 (4) BauNVO wird für das SO Solar eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dort ist generell die offene Bauweise mit den Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung zulässig, darüber hinaus wird die zulässige Gebäudehöhe nicht auf 50 m begrenzt.  
(2) Für das SO HW wird die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

(1) Im SO Solar sind die Flächen zwischen Nutzungsabgrenzung und den Flächen für Anpflanzungen gem. GRZ überbaubar.  
(2) Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen für Hochbauten im SO HW durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Analog zu Stellplätzen und internen Zuwegungen ist der Ausbau einer Lagerfläche inkl. Stützwand gemäß Vorhabenplan auf den als nicht überbaubar festgesetzten Flächen zulässig.

2.5 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21 BauGB)

Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen. Leitungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind davon ausgenommen.

2.6 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

**Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB)**

(1) Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes SO Solar ist das zu schaffende Grünland extensiv zu bewirtschaften. Für die Ansaat sind autochthone, regionale, gebietsheimische Saatgutmischungen zu verwenden.  
Die Flächen zwischen und unterhalb der Module sind als extensives Grünland zu entwickeln, maximal 2 x im Jahr zu mähen oder temporär zu beweidet (2 GV/ha). Eine Mahd darf nicht vor dem 15. Juli eines Jahres erfolgen, das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Anwendung von Herbiziden und Düngemitteln ist unzulässig.

(2) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß der zeichnerischen Festsetzungen zur Abschirmung der Sondergebiete Gehölzpflanzungen mit standortgerechten heimischen Arten vorzunehmen (s.a. Gehölzliste im Anhang der Begründung). Die Anpflanzungen sind entsprechend mit Gehölzen, Sträuchern 2 x 60/100, in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m, 3-reihig, an der Nordseite 2 reihig auszubilden. Dabei sind ausschließlich Straucharten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.  
(3) Auf 1,5 m Breite, auf der Nordseite aufgrund der Wärmeleitung auf 3,0 m Breite zu landwirtschaftlichen Flächen hin, sind Ansaaten mit autochthonen, regionalen, gebietsheimischen Saatgutmischungen einzubringen und extensiv (s.a. Festsetzung 2.6.(1)) zu unterhalten.

(4) Weitere externe Kompensationsmaßnahmen werden mit dem Ökokoonto der Stadt Wanfried verrechnet. 23.377 BtVf werden der vorlaufenden Kompensationsmaßnahme auf den Flurstücken 176/1 und 177/1, Flur 26, Gemarkung Wanfried in Größe von 1.572 m<sup>2</sup> gegenübergestellt und im Durchführungsvertrag festgeschrieben.  
(5) Alle Ausgleichsmaßnahmen werden den Eingriffen auf dem privaten Grundstück gegenübergestellt.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Abstandsflächen

Gebäudeunabhängige Solaranlagen können in der seitlichen Ausrichtung unmittelbar aneinandergelagert werden, auch wenn die Anlage durch eine Grundstücksgrenze geteilt wird. Voraussetzung ist, dass beidseitig der Grundstücksgrenze Solarmodule errichtet werden und diese dann bis an die Grundstücksgrenze oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m an die Nachbargrenzen heranreichen. Die Festsetzung gilt unabhängig von der Höhe und Länge der Anlagen.

3.2 Oberflächengestaltung und Grünordnung

(1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung muss nachgewiesen werden.  
(2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.  
(3) Die Verkehrsflächen, Stellplätze und Erschließungswege, sind, soweit dies aus Gründen der Erosion, der Belastung und Zweckbestimmung möglich ist, mit wasserdrurchlässigen Wegebölgeln auszustatten. Die Verwendung von versiegelnden Materialien ist zu minimieren.  
(4) Die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen ist unzulässig, der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.

3.3 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind nur in Form von Hecken und Sträuchern oder mit Stahlgitter-, Maschendraht oder Holzzäunen bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.  
(2) Zur Sicherung der Durchlässigkeit von Zaunanlagen für Kleinsäuger ist ein Zaunsockel unzulässig. Zwischen Zaun und Bodenoberfläche ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

3.4 Außenbeleuchtung

(1) Eine großflächige Beleuchtung der Anlagen ist unzulässig.  
(2) Für das SO HW sind die beleuchteten Flächen auf das Minimum der arbeitsschutzrechtlichen Erfordernisse zu beschränken.  
(3) Es sind ausschließlich insektenchonende Leuchtmittel zulässig.  
(4) Beleuchtungszeiten sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

3.5 Reinigung der Solaranlagen

Zur Reinigung der Solaranlagen sind chemische Reinigungsmittel unzulässig.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, Ketzlerbach 10, 35037 Marburg/Lahn, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Wanfried oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzungen, Scherben, Steingräte, Skelettreste oder Metallgegenstände.

4.2 Altlasten und Bodenschutz

Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 1 u. 2 HAIt-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (HMLU 2024) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz beim Bauen" zu beachten.  
<https://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + weitere Informationen

4.3 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten unabhängig vom Bau- und Planungs-recht und sind zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes im Gebiet zu prüfen, das artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn im Jahr der Umsetzung die freien Flächen frühzeitig in Bezug auf Bodenbrüter vergrünt werden.

Sollte der Baubeginn in die Brutzeit der Feldlerche fallen, werden Vergrümmungsmaßnahmen für die gesamte Bauzeit (Mitte März bis Mitte August), jedoch mind. bis zum Baubeginn mit regelmäßigem Baubetrieb nötig (Ausbringen von Flatterband oder regelmäßiges Grubbern oder regelmäßiger Baubetrieb). Die Umsetzung der Vergrümmungsmaßnahmen ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises abzustimmen.

4.4 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten - nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6a) BauGB

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen z.T. innerhalb von Hochwasserrisikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. § 78 b WHG ist entsprechend zu beachten.  
Für Auffüllungen der Grundflächen (Festsetzung 2.2) sind ausschließlich natürliche Gesteinskörnungen bzw. Bodenmaterial der Klasse BM-0 nach ErsatzbaustoffV zugelassen.

Rechtsgrundlagen

**BauGB:** Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung  
**BauNVO:** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung  
**PlanzV 90:** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung  
**HBO:** Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planverfasser im Auftrag des Magistrates der Stadt Wanfried

Ingenieurbüro Christoph Henke

Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21- 37218 Witzzenhausen- Tel.: 05542/920310  
Fax: 05542/920309- Email: info@planung-henke.de

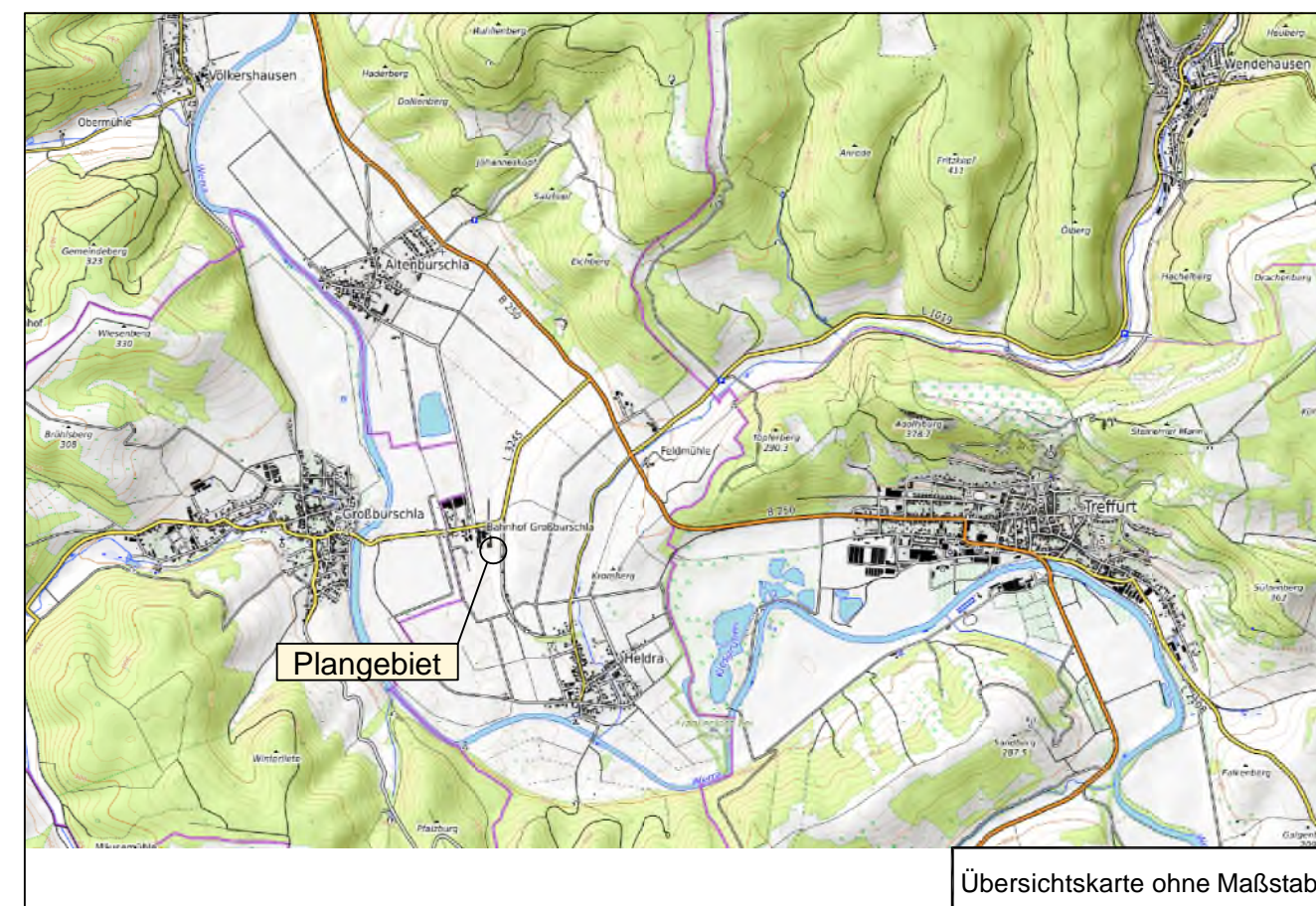
Stadt Wanfried  
Werra-Meißner-Kreis



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 49  
"Heizzentrale der Bioenergiedörfer  
Großburschla und Altenburschla"  
Gemarkung Heldra

Maßstab 1 : 1.000

Stand 01/2025



Übersichtskarte ohne Maßstab