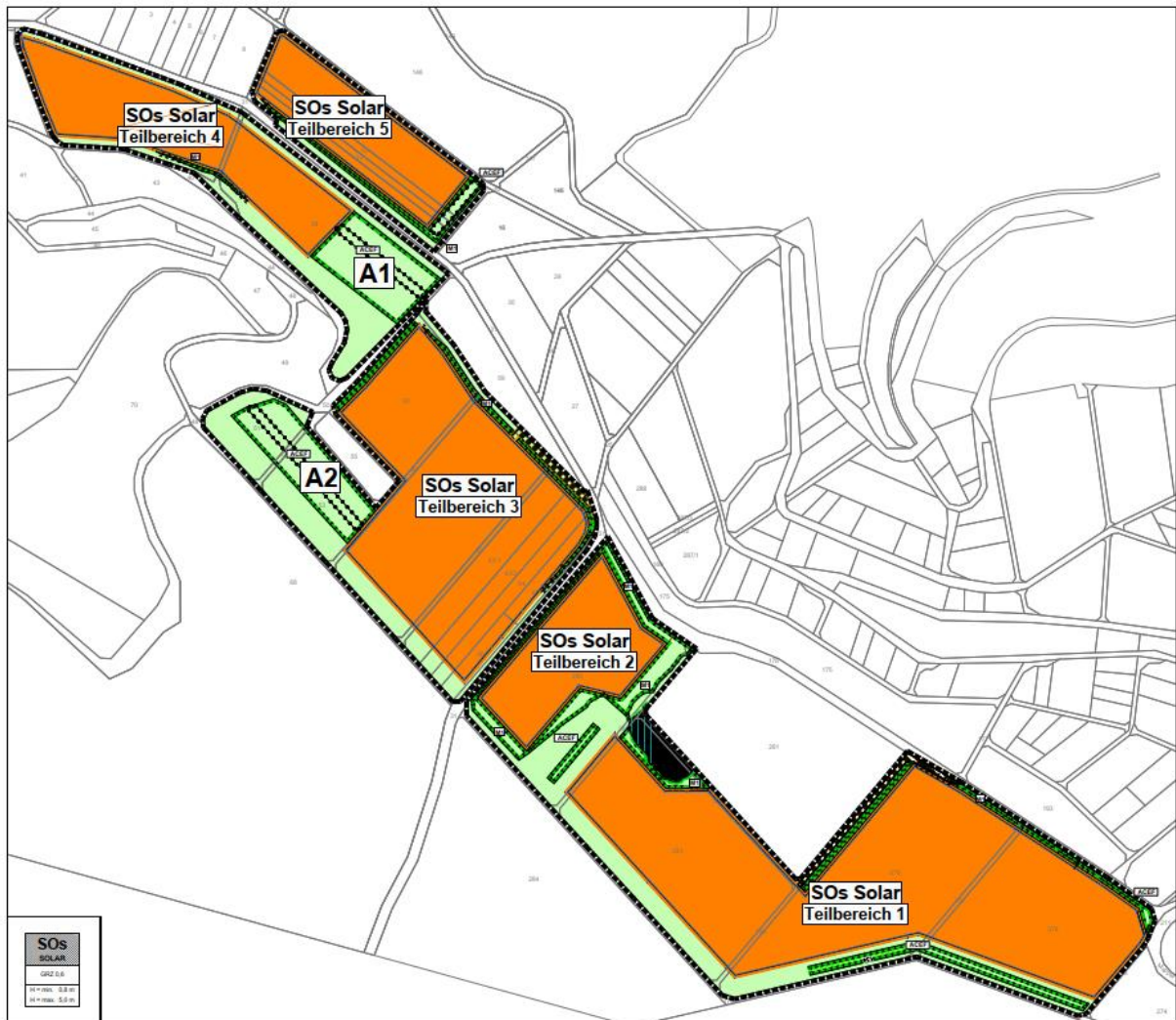


Gemeinde Schlangenbad



Bebauungsplan „Solarpark Obergladbach“



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

als Bestandteil des Bebauungsplanes

Projekt-Nr.: 34.66
Stand: 25.11.2025



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 – 7 und 9) BauNVO

SONSTIGES SONDERGEBIET (SO) § 11 Abs. 2 BauNVO

- Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Solarmodule (Freiflächen-Photovoltaikanlage) in aufgeständerter Form, sofern nicht erforderlich ohne Stein- oder Betonfundamente.
 - Betriebseinrichtungen, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen, wie Trafostationen, Wechselrichter, Speichertechnologien und Anschlussschränke sowie Trafostationen mit zugeordneten Kameramasten.

Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB

2.1 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 (2) NR. 1 + § 19 BAUNVO

- Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO darf die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche durch bestimmte Nebenanlagen überschritten werden, soweit dies nach den gesetzlichen Vorgaben zulässig ist. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 + § 18 (1) BauNVO

- Die maximal zulässige Höhe der Oberkante der Modultische beträgt 5,00 m.
- Die Höhe der Unterkante der Modultische beträgt mindestens 80 cm.
- Die maximale Höhe der Oberkante der Trafostationen beträgt 3,00 m, bezogen auf die tatsächliche Geländehöhe und gemessen an der Mittelachse des Gebäudes.
- Batteriespeicheranlagen (z. B. Containerbauweise) dürfen eine maximale Höhe von 3,00 m aufweisen. Technische Nebenanlagen wie Lüftungseinrichtungen dürfen diese Höhe um bis zu 1,00 m überschreiten. Untergeordnete Bauteile wie Blitzschutzstangen oder Antennen dürfen bis zu 3,00 m über die jeweilige Anlagenhöhe hinausragen.
- Weitere bauliche Anlagen, technische Aufbauten und Nebenanlagen innerhalb der Photovoltaikfläche dürfen eine Höhe von maximal 4,00 m nicht überschreiten.
- Blitzschutzanlagen und Kameramasten sind aus funktionalen Gründen bis zu einer Höhe von 6,00 m zulässig.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 (3) BauGB

- Bezugspunkt für die Höhenlage von baulichen Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 16, 19 + 23 BauNVO

- Modulbaureihen sind bis zu einer horizontal projizierten Tiefe von maximal 7,5 m zulässig.
- Batteriespeicher sind 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 flächensparenderweise zu errichten. Die Batteriespeicher dürfen nur automatisierte Löscheinrichtungen ohne Flüssigkeiten aufweisen.
- Die Batteriespeicher sind mit dem Nutzungsende der Freiflächen-Photovoltaikanlage vollständig zurückzubauen.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6 für das gesamte Sondergebiet.
- Der Flächenanteil der baulichen Anlagen (horizontal projizierte Modulflächen, Grundflächen von Trafostationen, Batteriespeicher und technischen Nebenanlagen) darf insgesamt die festgesetzte GRZ nicht überschreiten.
- Wegeflächen und sonstige befestigte, jedoch wasserdurchlässige Flächen (z. B. Schotterwege, wassergebundene Decken) werden nicht der GRZ zugerechnet.
- Eine gesonderte Festsetzung des Abstands zwischen den Modulreihen erfolgt nicht.
- Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO unzulässig.

Ausgenommen sind:

- Kabel und Leitungen,
- Zufahrten mit einer maximalen Breite von 5,00 m.
- Einfriedungen/Zäune innerhalb des Sondergebiets „Solar“

5. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN + LEITUNGEN

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

- Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, die dem Nutzungszweck des Sonstigen Sondergebietes dienen, sind entweder an den Modultischen oder unterirdisch zu verlegen.

6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON STEINEN, ERDEN UND ANDEREN BODENSCHÄTZEN

§ 9 (1) Nr. 17 BauGB

- Kabelgräben sind mit einer maximalen Tiefe von 1,20 m anzulegen.

7. WALDFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 18 BauGB

- Die im zeichnerischen Teil als „Waldfläche“ dargestellte Fläche ist als Wald im Sinne des Hessischen Waldgesetzes dauerhaft zu erhalten. Rodungen und sonstige Eingriffe, die den Charakter als Wald beeinträchtigen, sind unzulässig. Zulässig sind nur Maßnahmen der ordnungsgemäßen forstlichen Bewirtschaftung sowie der Verkehrssicherung.
- Das innerhalb des Plangebiets gelegene Waldstück bleibt weiterhin für den Eigentümer zugänglich und ist durch diesen zu pflegen und zu erhalten.
- Für etwaige Schäden an den Solarmodulen, die infolge von Naturereignissen wie Astbruch oder Windwurf aus dem angrenzenden Waldstück entstehen, übernimmt der Eigentümer des Waldstücks keine Haftung. Dies ist durch eine Haftungsverzichtserklärung zwischen Vorhabenträgerin und Gemeinde sicherzustellen.

8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20 + 25 BauGB

8.1 ENTWICKLUNG UND PFLEGE DES NATURNAHEN GRÜNLANDS

- Das gesamte *Sonstige Sondergebiet* ist als *naturnahe Grünlandanlage* (06.370) zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu pflegen.
- Innerhalb der Grünfläche sind ehemalige Ackerflächen in *naturnahe Grünlandanlage* (06.370) umzuwandeln und dauerhaft als solche zu erhalten. Die Ansaat erfolgt unter der Verwendung von standortgerechtem Regiosaatgut, mit mindestens 50% Kräuteranteil.
- Für die Entwicklung einer naturnahen, extensiven Weide-/Grünlandfläche im sonstigen Sondergebiet ist für die Ansaat der geplanten Grünlandflächen gemäß §11 BauNVO zertifiziertes Regiosaatgut (Frischwiese mit mind. 30% Kräuteranteil) aus der Herkunftsregion 7 „Rheinisches Bergland“ zu verwenden.
Bei mangelnder Verfügbarkeit können Anteile der Mischung aus den benachbarten Herkunftsgebieten 9 und 21 verwendet werden.
- Für die Entwicklung einer artenreichen Grünlandfläche auf den derzeit als Ackerfläche genutzten, festgesetzten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB sowie den Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist zertifiziertes Regiosaatgut (Frischwiese mit mind. 50 % Kräuteranteil) aus der Herkunftsregion 7 „Rheinisches Bergland“ zu verwenden.
Bei mangelnder Verfügbarkeit können Anteile der Mischung aus den benachbarten Herkunftsgebieten 9 und 21 verwendet werden.

- Die festgesetzten Anpflanzungen und Ansaaten sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen herzustellen, durch fachgerechte Pflege standortgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Abgängige Pflanzen sind im gleichen Umfang und gleicher Qualität zu ersetzen.

Folgende Pflegehinweise sind zu beachten:

- Die Ausgleichsflächen A1 und A2 sind als extensives, lückiges Grünland mit standortgerechter, artenreicher Vegetation und niedriger bis mittlerer Vegetationshöhe zu entwickeln. Eine strukturarme Ausprägung ist durch ein geeignetes Mahdkonzept zu gewährleisten, sodass Offenlandarten geeignete Habitatbedingungen vorfinden.
- In Teilbereichen mit besonderer Bedeutung für Offenlandarten wie die Feldlerche ist eine dauerhafte Offenhaltung mit lückiger Vegetationsstruktur und offenen Bodenstellen sicherzustellen; Gehölzaufwuchs ist zu vermeiden.
- Im *Sonstigen Sondergebiet* und innerhalb der Grünfläche ist Grünpflege durch Mahd zulässig. Unter den Modultischen ist Mulchen zulässig. Auf den übrigen Flächen ist das Mahdgut abzutransportieren.
- Die Mahd ist extensiv, abschnittsweise und außerhalb der Brutzeiten (März bis Juli) durchzuführen. Im Fall, dass Belange des Brandschutzes oder eine drohende Verschattung der Module eine Mahd zwischen März und Juli erforderlich machen, ist dies in den betroffenen Bereichen ausnahmsweise zulässig.
- Extensive Grünlandpflege im *Sonstigen Sondergebiet* und innerhalb der Grünfläche durch Schafbeweidung ist zulässig mit angepasster Besatzdichte (z. B. 1,4 RGW/ha) zur Offenhaltung der Vegetation, Schaffung von mosaikartigen Strukturen, Erhalt von Offenboden und Förderung bodenbrütender Arten wie der Feldlerche.

8.2 ERHALT VORHANDENER STRUKTUREN UND BIOTOPVERNETZUNG

- Wege, Zufahrten und Wartungsflächen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen; das anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Flächen zu versickern.
- Der Wegesaum entlang der Wirtschaftswege ist zu erhalten. Der Mindestabstand zwischen Weg und Zaun muss mind. 0,5 m betragen.
- Sämtliche bestehenden Gehölzstrukturen (z. B. Baumgruppen, Einzelbäume, Hecken und Sträucher) im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten und angemessen vor Schädigungen, Fällungen oder Beeinträchtigungen durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu schützen.
- Essenzielle Korridore, die der Biotopvernetzung dienen, sind dauerhaft zu sichern und von jeglicher Bebauung sowie sonstigen Maßnahmen, die deren ökologische Funktion beeinträchtigen könnten, freizuhalten.

8.3 UMGANG MIT NIEDERSCHLAGSWASSER

- Von den Modulbaureihen abfließendes Niederschlagswasser ist vollständig im Plangebiet zu versickern.
- Die Anordnung der Modulreihen soll grundsätzlich so erfolgen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglichst ungehindert erfolgen kann. Eine Ausrichtung der Modulreihen senkrecht zu den Höhenlinien ist dabei zu vermeiden, soweit dies die topografischen Gegebenheiten zulassen.

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren, um die Versickerungsfähigkeit der Böden zu erhalten.

8.4 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VON INSEKTEN

- Bei Notwendigkeit einer Installation von nächtlicher Beleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden (z. B. LED oder Natrium-Niederdruckdampflampen).
- LED-Lampen dürfen nur eine Farbtemperatur von maximal 3.000 K (warmweiß) aufweisen.
- Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken und gezielt auszurichten, um Streulicht zu minimieren.
- Es sind Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren zur Reduzierung der Leuchtdauer einzusetzen.
- Lichtquellen sind nach unten auszurichten und mit Abschirmungen oder Blenden zu versehen, um Lichtverschmutzung und Anziehung von Insekten zu minimieren.

8.5 MASSNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Die Feldlerche ist als planungsrelevante, bodenbrühende Art im Plangebiet nachgewiesen. Zu ihrem Schutz sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Schaffung alternativer Brutflächen (Blühstreifen) außerhalb des Solarparks zur Erhaltung der Fortpflanzungsstätten der Feldlerche (ACEF).
- Die artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen (ACEF) sind ausreichend frühzeitig herzustellen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Vogelarten muss ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden.
- Baufeldfreimachung und Vegetationsarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit erfolgen, d.h. zwischen dem 01. September und dem 15. März.
- Die Hauptbauarbeiten dürfen ausschließlich in einem Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar stattfinden.
- Sind Arbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September unvermeidlich, so sind gezielte Maßnahmen zur Vermeidung von Brutansiedlung umzusetzen, z. B. durch regelmäßige Kontrolle und Begleitung durch ökologische Baubegleitung.
- Sollte eine Brut im Baufeld festgestellt werden, sind die Arbeiten bis Abschluss der Brutphase auszusetzen.
- Zur Sicherung der Wirksamkeit der festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist ein Monitoring der CEF-Maßnahmen für die Feldlerche durchzuführen. Das Monitoring erfolgt in den Betriebsjahren 2, 5, 10 und 20.

Der Unteren Naturschutzbehörde ist jeweils unaufgefordert ein Bericht vorzulegen, der die Umsetzung und Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen sowie die Entwicklung der lokalen Feldlerchenpopulation dokumentiert.

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGE GEFAHREN

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Die Anforderungen der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ sind einzuhalten.
- Die ungeschützte Verwendung von grundwassergefährdenden Stoffen im Freien ist nicht zulässig.
- Die Lagerung wassergefährdender Stoffe im Freien ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Zur Sicherung der Trinkwasserressourcen und der natürlichen Grundwasserneubildung ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Bioziden und synthetischen Düngemitteln zu verzichten.
- Das auf den Dachflächen des Batteriespeichers und den umliegenden teilversiegelten Schotterflächen anfallende Niederschlagswasser ((teil-)versiegelte Fläche von bis zu ca. 2.400 m²) ist in eine gemäß technischem Regelwerk DWA-A 138 dimensionierte Versickerungsanlage einzuleiten. Im Wasserschutzgebiet ist nur eine oberirdische Versickerungsanlage zulässig. Für die Einleitung ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde erforderlich.
- Bei Wartungs- und Reinigungsarbeiten dürfen keine wassergefährdenden oder umweltbelastenden Reinigungsmittel verwendet werden. Es sind ausschließlich mechanische oder biologisch abbaubare Verfahren einzusetzen. Sofern Reinigungsmittel (auch biologisch abbaubar) dem Waschwasser zugesetzt werden, ist das anfallende Schmutzwasser aufzufangen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Trafostationen, Batteriespeicher und ähnliche technische Anlagen sind so zu errichten, dass bei Leckagen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen können (z. B. durch dichte Auffangwannen).

9.1 KAMPFMITTELVERDACHT / SONDIERUNG

- Im Falle von Hinweisen auf mögliche Kampfmittel – etwa durch magnetische Auffälligkeiten bei Bauarbeiten, ungewöhnliche Bodenfunde oder entsprechende Feststellungen im Rahmen vorbereitender Maßnahmen – sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die zuständige Stelle für Kampfmittelräumung zu informieren. Weitere Arbeiten dürfen erst nach deren Freigabe fortgesetzt werden.
- Eine Kampfmittelsondierung sollte sich auf die Bereiche mit Eingriffen in den Untergrund beziehen und bis in eine technisch angemessene Tiefe erfolgen (in der Regel bis ca. 5 m unter Geländeoberkante).
- Die Verkehrssicherungspflicht während einer eventuellen Sondierung obliegt dem Vorhabenträger.

10. REGELUNG FÜR RÜCKBAU UND FOLGENUTZUNG

§ 9 (2) BAUGB

- Die Nutzung der Flächen als *Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik* ist für die Dauer von 30 Jahren ab Inbetriebnahme der Anlage zulässig.
- Nachfolgenutzung: Nach Aufgabe der Nutzung als *Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik* ist die Fläche einer landwirtschaftlichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB) zuzuführen.

Sollte eine landwirtschaftliche Nutzung aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, ist über eine alternative Nachfolgenutzung im Rahmen eines gesonderten Bauleitplanverfahrens zu entscheiden.

- Innerhalb von zwei Jahren nach endgültiger Beendigung der Nutzung ist der Betreiber der Anlage zum vollständigen Rückbau verpflichtet.
- Sämtliche baulichen Konstruktionsteile einschließlich der Fundamente sind nach endgültiger Aufgabe der Nutzung der Photovoltaikanlage vom Anlagenbetreiber zu entfernen. Dies gilt nicht, sofern eine Anschlussnutzung als Solarpark vorgesehen und planungsrechtlich gesichert ist.
- Der Rückbau nach endgültiger Aufgabe der Nutzung ist durch den Betreiber gegenüber der Gemeinde Schlangenbad vertraglich zu sichern.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

1. EINFRIEDUNGEN + GELÄNDESTÜTZMASSNAHMEN

§ 91 (1) NR. 3 HBO

- Erforderliche Fundamente für Einfriedungen/Zäune sind nur als Punktfundamente zulässig.
- Einfriedungen/Zäune sind überall innerhalb des *Sonstigen Sondergebiets* zulässig. In den als Grünfläche festgelegten Bereichen sind Einfriedungen/Zäune nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind temporäre Zäune im Zusammenhang mit Beweidung.
- Als Einfriedung sind Draht- oder Stahlmattenzäune bis zu einer Höhe von 2,5 m über natürlichem Gelände zulässig.
- Die Einfriedung ist in einer nicht reflektierenden, landschaftsangepassten Farbgebung in Grün oder Dunkelgrün auszuführen, um eine bestmögliche Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.
- Zur Erhöhung des Übersteigschutzes kann eine Reihe Stacheldraht (Ø 2 mm) oberhalb des Zauns angebracht werden.
- Oberhalb des Stacheldrahts ist zusätzlich eine glatte Drahtreihe (*spikeless wire*, Ø 2 mm) zulässig, um das Verletzungsrisiko zu verringern und die allgemeine Sicherheit zu erhöhen.
- Zwischen der unteren Zaunkante und dem Boden ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

C. HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. DENKMALSCHUTZ

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). Die Funde sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).
- Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

2. ENTWÄSSERUNG

- Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Vorschriften des § 37 HWG zu beachten.

3. ABTRAG, LAGERUNG UND EINBAU VON BODENMATERIAL

- Der bei der Durchführung des Bauvorhabens anfallende unbelastete Erdaushub soll soweit als möglich wieder auf dem Baugrundstück eingebaut werden.
- Ober- und Unterboden sind getrennt zu lagern.
- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“),
 - Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
 - Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
 - Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden.
 - Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
 - Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

4. BODENSCHUTZ / ALTLASTEN

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt, Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.
- Die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 05.03.2025) sind bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten.
- Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abt. IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zum Beprobungsumfang, der

Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

- Werden bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17a/b, 65205 Wiesbaden zu beteiligen.

5. GRUNDWASSERSCHUTZ

- Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets
 - für den Tiefbrunnen Obergladbach (WSG-ID: 439-139) der Gemeinde Schlangenbad sowie
 - für den Tiefbrunnen Niederglabach (WSG-ID: 439-135) der Gemeinde Schlangenbad.
- Innerhalb dieser Bereiche gelten die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen:
 - Schutzgebietsverordnung vom 06. Januar 1986 (StAnz. 1986/5, S. 214 ff.),
 - Schutzgebietsverordnung vom 30. April 1985 (StAnz. 1985/21, S. 968 ff.) sowie
 - Änderungsverordnung vom 27. Juli 1990 (StAnz. 1990/35, S. 1774 ff.).

Deren Bestimmungen sind im gesamten betroffenen Bereich des Plangebiets zu beachten.

6. EINFRIEDUNGEN UND PFLANZUNGEN ENTLANG LANDWIRTSCHAFTLICHER GRUNDSTÜCKE

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 16 HessNRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen. Bei Anpflanzungen sind die Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§ 38-40 HessNRG zu beachten.

7. SCHUTZ DER ANGRENZENDEN WALDBESTÄNDE

- Eine Schädigung oder Inanspruchnahme der angrenzenden Waldbestände, beispielsweise im Rahmen der Bauphase, ist auszuschließen. Negative Auswirkungen auf den Waldbestand durch den Betrieb der Anlage sind auszuschließen. Der Zugang über die Wege in die Waldflächen darf grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden. Im Zweifelsfall ist das zuständige Forstamt als untere Forstbehörde einzubeziehen.
- Zur Vermeidung möglicher Schäden durch herabfallende Äste und umstürzende Bäume sollte zwischen Waldrand und der Baugrenze bzw. Einfriedung eine Distanz von etwa einer Baumlänge (in der Regel 15–30 m) eingehalten werden. Dieser Abstand wurde bei der Festlegung der Baugrenzen im Bebauungsplan berücksichtigt. Abweichungen sind nur nach Abstimmung mit der zuständigen Forstverwaltung und Abschluss einer Haftungsverzichtserklärung möglich.

8. TECHNISCHE UND BAULICHE VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE SCHAFBEWEIDUNG

- Die Mindesthöhe der Unterkante der Modultische von 80 cm muss auch in unebenem Gelände überall gewährleistet sein.
- Alle Kabel in der Anlage müssen entweder für die Tiere un erreichbar sein oder entsprechend geschützt werden (z.B. Leerrohre, Verlegung im Ständerprofil). Es dürfen keine Kabelschlaufen nach unten hängen. Bereiche mit freihängenden Kabeln sind zu umzäunen.
- Bei Alarmanlagen, die am Zaun angebracht sind und auf Berührung reagieren, muss die stromführende Litze zwingend innen angebracht werden.

9. VERKEHRSANBINDUNG / FEUERWEHRZUFAHRT

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen nach § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO sowie den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) und der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.
- Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind dauerhaft freizuhalten und dürfen nicht behindert oder überbaut werden.

10. EMPFEHLUNG VON GEHÖLZARTEN

BÄUME I. ORDNUNG / GROSSKRONIGE BÄUME

| | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| Quercus robur | - Stieleiche |

BÄUME II. ORDNUNG / KLEIN- MITTELKRONIGE BÄUME

| | |
|--------------------|----------------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Crataegus monogyna | - Eingriff. Weißdorn |
| Malus sylvestris | - Holzapfel |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Sorbus domestica | - Speierling |

OBSTBÄUME

APFELSORTEN

Baumanns Renette
 Bohnapfel
 Oldenburger
 Ontarioapfel
 Winterrambour

STRÄUCHER

Cornus mas

- Kornelkirsche

Cornus sanguinea

- Roter Hartriegel

Corylus avellana

- Haselnuss

Euonymus europaeus

- Europäisches Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare

- Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum

- Gewöhnliche Heckenkirsche

Prunus mahaleb

- Weichselkirsche

Prunus spinosa

- Schlehe

Rosa canina

- Heckenrose

Rosa rubiginosa

- Weinrose

Sambucus nigra

- Schwarzer Holunder

Viburnum opulus

- Wasserschneeball

KLETTERPFLANZEN

Clematis-Arten

- Waldrebe

D. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird aufgrund der folgenden gesetzlichen Bestimmungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I 2023 Nr. 394).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i.d.F. vom 16.03.1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 19.12.2008 (BGBl. I S. 2794).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) i.d.F. vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. I S. 582).
- Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475).
- Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG, HE) vom 24.09.1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (GVBl. S. 460).