



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

<p>1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB) i.V.m. §11 BauNVO</p> <p> Sondergebiet Photovoltaikanlage (§1 (2) Nr.10 BauNVO)</p>	<p>3. Grünfläche (§9 (1) Nr.20 BauGB)</p> <p> Umgrenzung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p>	<p>5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 (1) Nr.11 BauGB)</p> <p> Wirtschaftsweg</p>	<p>7. Sonstige Planzeichen</p> <p> Geltungsbereich 67.000 m²</p> <p> GR Grundfläche 36.945 m², davon</p> <p>Teilflächen:</p> <p>A_I = 6.340 m² A_{II.1} = 11.354 m² A_{II.2} = 6.012 m² A_{III.1} = 7.689 m² A_{III.2} = 5.550 m²</p>
<p>2. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr.2 BauGB)</p> <p> Baugrenze (§23 (1) BauNVO)</p>	<p>4. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§9 (1) Nr.14 BauGB)</p> <p> Abwasser</p>	<p>6. Altlasten (§9 (5) Nr.3 BauGB)</p> <p> Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p>	

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet - Photovoltaikanlage

Zulässig ist die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage (aufgeständerte Modultischanlage) inklusive aller hierfür erforderlichen Installationen und Nebenanlagen wie insbesondere Wechselrichter-Container, Verkabelung, Fundamente, Zufahrten und Wartungsflächen auf drei Teilflächen:

Teilfläche A I (Ehemaliger Kompostplatz)
 Teilfläche A II (Unterer Böschungsbereich)
 Teilfläche A III (Oberer Böschungsbereich)

Wechselrichter-Container dürfen innerhalb der Baufelder nach betriebstechnischen Erfordernissen aufgestellt werden.

Zulässig sind weiterhin alle Anlagen, Nebenanlagen und Maßnahmen, die der Sicherung, Überwachung und Kontrolle der Altteponie dienen.

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

2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe der Modultische und der sonstigen baulichen Anlagen beträgt maximal 3,00 Meter ab Geländeoberkante am Aufstellort des jeweiligen Moduls. Die Mindesthöhe der Modultische beträgt 0,8 Meter über Geländeoberfläche. Für die baulichen Anlagen der Wechselrichter (Container) ist eine maximale Höhe von 3,50 Meter über GOK, gemessen am Aufstellort der jeweiligen baulichen Anlage, zulässig.

2.2. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundfläche der baulichen Anlagen für die Wechselrichter-Container ist auf eine Fläche von insgesamt 40 qm für den gesamten Geltungsbereich begrenzt.

3. Zeitliche Beschränkung (§ 9 (2) Nr. 1 und § 9 (2) Nr. 2 BauGB) und Folgenutzung

Zugelassen ist die Nutzung der Anlagen und Nebenanlagen bis 1 Jahr nach Betriebsstilllegung (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB), jedoch nicht länger als 30 Jahre (§ 9 (2) Nr. 1 BauGB), gerechnet ab Rechtskraft des Bebauungsplans „Photovoltaikanlage Schneckenberg“.

Die Folgenutzung wird für die einzelnen Teilflächen unter Bezug auf die Zielsetzungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zur Deponie entsprechend § 9 (1) BauGB wie folgt festgesetzt:

Teilfläche A I (Ehemaliger Kompostplatz): Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Teilfläche A II (Unterer Bereich): Wald (§ 9 (1) Nr. 18b BauGB)

Teilfläche A III (Oberer Bereich): Wald (§ 9 (1) Nr. 18b BauGB)

Wenn bis sechs Jahre ab Rechtskraft des Bebauungsplanes die gemäß Baugenehmigung und altlastenrechtlicher Genehmigung vollständige genehmigungskonforme Realisierung des Bauvorhabens nicht erfolgt ist, tritt für die bis dahin unbebauten Baufelder die Folgenutzung ein.

4. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise, in der baulichen Anlagen (Module) eine Länge von 50m überschreiten können.

5. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Zulässig sind Regenrückhaltebecken (Bestand) für das Oberflächenwasser der Deponie sowie die zum Unterhalt und zur Wartung erforderlichen Anlagen und Flächen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gläserne Oberflächen, insbesondere die der Photovoltaikanlage, müssen mit einer Anti-Reflexbeschichtung versehen sein, um eine Blend- bzw. Spiegelwirkung soweit wie möglich auszuschließen.

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

Die auf den so festgesetzten Flächen vorhandenen Bepflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen.

B AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNGEN NACH § 9 (4) BauGB

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 HBO)

1.1. Fassaden

Die Fassaden von baulichen Anlagen (z.B. Container der Wechselrichter) sind in abgetönten und nicht glänzenden Farbtönen anzulegen. Die Oberflächen der Photovoltaikanlage und die Modultische mit Unterkonstruktion sind hiervon ausgenommen.

1.2. Einfriedungen

Zur Einfriedung sind - soweit neue Zaunanlagen errichtet werden - Drahtgitter- oder Stabzäune bis zu einer Höhe von 2,50 Meter zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleinsaugtiere, ca. 10cm Bodenfreiheit, ist zu gewährleisten.

1.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zulässig sind Informationstafeln zur Deponie und zur Photovoltaikanlage im Eingangsbereich sowie an den Bermenwegen.

C HINWEISE

1. Hinweise in Bezug auf das Hessische Forstgesetz

Die im Rahmen der Realisierung der Photovoltaik-Freiflächenanlage tatsächlich in Anspruch genommenen Teilflächen AII und AIII sind aus dem Forstrecht für die Dauer nach der Festsetzung A.3 zu entlassen. Für die vorübergehende Inanspruchnahme der Teilflächen AII und AIII für die unter A festgesetzte Nutzung ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung zum Zeitpunkt des Eingriffs nachzuweisen oder eine Walderhaltungsabgabe zu leisten. Für nicht durch eine Freiflächen-Photovoltaikanlage in Anspruch genommenen Flächen gemäß der Festsetzung A.3 ist keine Ersatzaufforstung bzw. keine Walderhaltungsabgabe zu leisten. Für die nicht in Anspruch genommenen Flächen greift unmittelbar die Nachfolgenutzung Wald und die Flächen werden wieder unter Forstrecht gestellt. Gemäß dem Grundgedanken des Forstgesetzes, dass der Ersatzaufforstung Vorrang gegenüber der Walderhaltungsabgabe einzuräumen ist, sieht das Konzept zur forst- und naturschutzrechtlichen Kompensation der PV-Anlage Folgendes vor:

FFH-Gebiet Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim

Zur Ausführung als Ersatzaufforstung sollen folgende, im gleichen Naturraum (Rhein-Main-Tiefend) wie die Altteponie Grix gelegene Flächen kommen:

Gemarkung Hochheim, Flur 60
 Flurstück 86: 3.688 qm
 Flurstück 87/1: 1.994 qm
 Flurstück 87/2: 530 qm
 Flurstück 87/1: 23.851 qm (= Teilfläche)

Die eigentumsrechtlich verfügbaren Ersatzaufforstungsflächen sind Bestandteil des FFH-Gebietes Falkenberg und Geißberg bei Flörsheim. Es handelt sich um keine ausgewiesenen FFH-Lebensraumtypen. Hessen-Forst, Forstamt Groß-Gerau, hat die betroffenen Flächen auf ihren Waldstatus geprüft und im gegenwärtigen Zustand nicht als „Wald“ gemäß Hessischem Forstgesetz (HEForstG) eingestuft. Insofern soll die Ersatzaufforstung im FFH-Gebiet vorgenommen werden. Soweit das beschriebene Konzept wider Erwarten nicht umgesetzt werden kann, soll die forstrechtliche Kompensation über die Walderhaltungsabgabe erfolgen, wobei die geleistete Zahlung auf das naturschutzrechtliche Biotopwertdefizit der PV-Anlage angerechnet wird. Es ist davon auszugehen, dass das Biotopwertdefizit dabei deutlich überkompensiert wird. Die Durchführung der forstrechtlichen Kompensation wird durch einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 Bau GB mit dem Vorhabenträger geregelt.

2. Hinweise in Bezug auf das Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist naturschutzrechtlicher Ausgleich zum Zeitpunkt des Eingriffs zu leisten. Die Ersatzaufforstung oder die Leistung einer Walderhaltungsabgabe ist darauf anzurechnen. Für die nicht durch eine Freiflächen-Photovoltaikanlage in Anspruch genommenen Teilflächen gemäß der Festsetzung A.3, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu leisten. Für diese Teilflächen gilt dann unmittelbar die Nachfolgenutzung gemäß der Festsetzung A.3. Das naturschutzfachliche Defizit wird entweder durch eine Waldneuanlage oder über eine Walderhaltungsabgabe gemäß den Hinweisen nach C.1. geleistet. Das verbleibende Rest-Defizit wird mit dem gemeinsamen Okokonto von Rhein-Main Deponie GmbH (RMD) und Main-Taunus-Recycling GmbH (MTR) ausgeglichen. Die Durchführung der naturschutzfachlichen Kompensation wird durch einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB mit dem Vorhabenträger geregelt.

3. Hinweise in Bezug auf das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Für die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage einschließlich aller zugehörigen Nebenanlagen und sonstigen Maßnahmen und die damit etwaig verbundenen Eingriffe in das Oberflächenabichtungs- und Entwässerungssystem ist die Zustimmung der zuständigen Bodenschutzbehörde und des Grundstückseigentümers einzuholen. Anlagen, Nebenanlagen und Maßnahmen, die der Sicherung, Überwachung und Kontrolle der Altteponie dienen, haben Vorrang vor einer Nutzung nach den Festsetzungen unter A.1.

4. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Der Boden unterhalb des Oberflächenabdichtungssystems ist im gesamten Geltungsbereich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

5. Niederschlagswasser

Vorhandene Systeme der Oberflächenentwässerung sind zu erhalten, bei Bedarf den Anforderungen entsprechend anzupassen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

6. Befahrung der Wirtschaftswege

Die Bermenwege dürfen nur mit Fahrzeugen befahren werden, deren Achslast bzw. Gesamtgewicht die zulässigen Belastungen der Bermenwege nicht überschreitet.

7. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen ist daher erforderlich, wenn bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, die das Kriegsniveau erreichen, z.B. bei Bohrfähren oder Spundwänden.

<p>PLANUNTERLAGEN</p> <p>hergestellt nach dem unter Zugrundelegung der Flurkarte entstandenen städtischen Kartenwerk durch das Vermessungsamt Offenbach a. M. (Vermessungsstelle nach § 15 Abs. 2 Nr. 3 HVGG).</p> <p>Offenbach a. M., den Vermessungsamt</p> <p>Vermessungsdirektorin</p>	<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.01.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist in der Offenbach-Post vom 18.02.2011 bekannt gemacht worden.</p> <p>Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 28.05.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig durchgeführt worden.</p> <p>Offenbach a. M., den Stadtplanung und Baumanagement</p> <p>Ltd. Baudirektorin</p>	<p>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</p> <p>Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.10.2011 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.</p> <p>Offenbach a. M., den Stadtplanung und Baumanagement</p> <p>Ltd. Baudirektorin</p>
<p>Für den städtebaulichen Entwurf</p> <p>Offenbach a. M., den Stadtplanung und Baumanagement</p> <p>Ltd. Baudirektorin</p>	<p>WECHSEL DER VERFAHRENSART</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.09.2011 beschlossen, das Verfahren als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren nach § 12 BauGB weiterzubenutzen.</p> <p>Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>BILLIGUNG</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.09.2011 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Begründung mit Umweltbericht zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB billigt.</p> <p>Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN</p> <p>Der gebilligte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht, die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Offenbach-Post am 17.10.2011 in der Zeit vom 25.10.2011 bis einschließlich 24.11.2011 öffentlich ausliegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.10.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert worden.</p> <p>Offenbach a. M., den Vermessungsamt</p> <p>Vermessungsdirektorin</p>
<p>STELLUNGNAHMEN</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen am _____ geprüft.</p> <p>Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen am _____ geprüft.</p> <p>Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I</p> <p>Oberbürgermeister</p>
<p>AUSFERTIGUNG</p> <p>Die Bebauungsplanansatzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Offenbach a. M., den Der Magistrat Dezernat I</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>INKRAFTTRETEN</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 BauGB während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Offenbach a. M., den Vermessungsamt</p> <p>Vermessungsdirektorin</p>

Vorhabenträger: Rhein-Main Deponienachsorge GmbH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 636

DER STADT OFFENBACH AM MAIN

„Photovoltaikanlage Schneckenberg“

Für den südlichen Bereich des Schneckenberges, Teilbereich des Flurstücks mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Bürgel, Flur 15, Nr. 2/5

Maßstab: 1:1000 Stand: 02.01.2012