

Datengrundlage
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
 der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und
 Geoinformation, Stand: März 2023

Zeichenerklärung der ALK-Daten

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Bebauung
- Fl.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- SOP_{Ph1-4} Sondergebiet "Photovoltaikanlage", Indizes 1 bis 4
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- GW IIIA Wasserschutzgebiet, Zone IIIA
- Flächen mit Bauzeitenregelung (nachrichtlich)
- Höhenlinien (nachrichtlich) (erstellt aus dem digitalen Geländemodell der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)**
 In den Sondergebieten sind Anlagen und Einrichtungen, die der Entwicklung und Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik) dienen, zulässig. Die Module sind nur in aufgeständerter Bauweise zulässig. Nebenanlagen, die für die Sondergebietsnutzung erforderlich sind, z.B. Trafostationen, sind mit maximal 50 m² zulässig. Zusätzlich sind Anlagen und Befestigungen für den Brandschutz, zum Beispiel Aufstellflächen für die Feuerwehr, zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
 - Im Bereich der „Flächen mit Bauzeitenregelung“ dürfen die Baufeldräumung und die baulichen Maßnahmen nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden. Wenn diese Maßnahmen außerhalb des genannten Zeitraumes erfolgen sollen, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch Einsatz eines Ornithologen nachzuweisen, dass keine Brutstätten von Vögeln von den geplanten Maßnahmen beeinträchtigt werden können.
 - Die Flächen unterhalb und zwischen den Photovoltaik-Modulen dürfen nicht befestigt werden.
 - In den Sondergebieten mit den Indices 2 und 4 sind die Flächen unter und zwischen den Photovoltaik-Modulen mit Heubodensaatgut (> 15 g/m²) oder mit Mulchsaatgut einzusäen. Vor der Einsaat sind die bei der Baumaßnahme erfolgten Verdichtungen durch Oberbodenauflockerung wieder zu beseitigen. Die eingesäten Flächen sind extensiv zu beweidet oder durch maximal 2-malige Mahd extensiv zu pflegen. Das Mahdgut ist abzufahren. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.
 - Flächenbefestigungen für Wege und Parkplätze sind nicht zulässig.
 - Für Baumaßnahmen, bei denen in den Boden eingegriffen wird, ist eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen, die die Einhaltung der Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und des Bundesbodenschutzgesetzes überwacht.
- Gestaltungssatzung nach § 91 HBO Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**
 - Einfriedigungen dürfen max. 2,50 m hoch zuzügl. Übersteigerschutz, gemessen ab Geländeoberkante, gewählt werden. Sie sind direkt am Geltungsbereichsrand des Sondergebietes zulässig. Sie sind mit einem Mindestabstand von 0,2 m zur Oberkante des Geländes auszuführen. Mauersockel für Zäune sind daher unzulässig.
 - Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen sind nicht zulässig.
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - Der Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) wurde am 21.02.2025 mit folgenden für den Bebauungsplan relevanten Nebenbestimmungen genehmigt (zitiert aus Zulassung):
 - Die durch die Freiflächen- Photovoltaikanlage in Anspruch genommenen Flächen sind mit einer standortangepassten artenreichen Wiesensaatgutmischung einzusäen. Bei der geplanten Einzäunung soll ein Abstand von mindestens 0,1 m zum Boden eingehalten werden.
 - Die Darstellung als Sonderbaufläche bzw. die Festsetzung als Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaik ist zeitlich auf 30 Jahre zu befristen
 - Als Nachfolgenutzung ist Fläche für die Landwirtschaft (§§ 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. a), 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a) BauGB) darzustellen bzw. festzusetzen. Gleichzeitig ist darzustellen bzw. festzusetzen, dass für den Fall, dass eine landwirtschaftliche Nutzung aus naturschutzrechtlichen Gründen unzulässig ist, wahlweise erneut ein Sondergebiet Freiflächen- Photovoltaik oder eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§§ 5 Abs. 2 Nr. 10, 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) dargestellt bzw. festgesetzt werden kann.

Die Nebenbestimmungen der Ziffer 1 sind textlich festgesetzt. Die Nebenbestimmungen der Ziffern 2 und 3 sind durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

- Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III A für die Gewinnungsanlagen Brunnen 1 - 5 Groß-Umstadt (WSG ID 432-106). Die geltenden Verbote sind einzuhalten. Eine gegebenenfalls notwendige Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Wasserschutzgebietsverordnung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen. Die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (Bundesgesetzblatt 2017, Teil I, Seite 905) sind einzuhalten.
- 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 Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen, zum Beispiel, ob ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzugezogen werden muss.
- Einfriedigungen der Grundstücke, die an landwirtschaftliche Flächen angrenzen, dürfen gemäß § 16 Hessisches Naturschutzgesetz, Stand 28.09.2014, nur in einem Abstand von 0,5 m, gemessen ab Grundstücksgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche, errichtet werden.
- Photovoltaikanlagen dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße führen. Dies muss eventuell durch ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen werden. Das Erfordernis ist mit Hessen Mobil abzustimmen.
- Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke sind mit der Deutschen Bahn Netz AG abzustimmen. Dies gilt auch für das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Eine Blendwirkung auf die Bahntrasse durch die Photovoltaikanlage darf nicht ausgehen. Wenn dies doch der Fall ist, sind Maßnahmen zur Verhinderung der Blendwirkung zu ergreifen. Durch den Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage dürfen keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes, zum Beispiel Sichtschranken der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen usw. entstehen. Die Lärmemissionen des Schienenverkehrs dürfen durch Reflexionseffekte nicht erhöht werden.
- Die angrenzende Bahntrasse (Odenwaldbahn) ist als Gesamtanlage denkmalgeschützt. Die Photovoltaikanlage ist daher gemäß § 18 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz genehmigungspflichtig.
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG (Hessisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Planverfahren

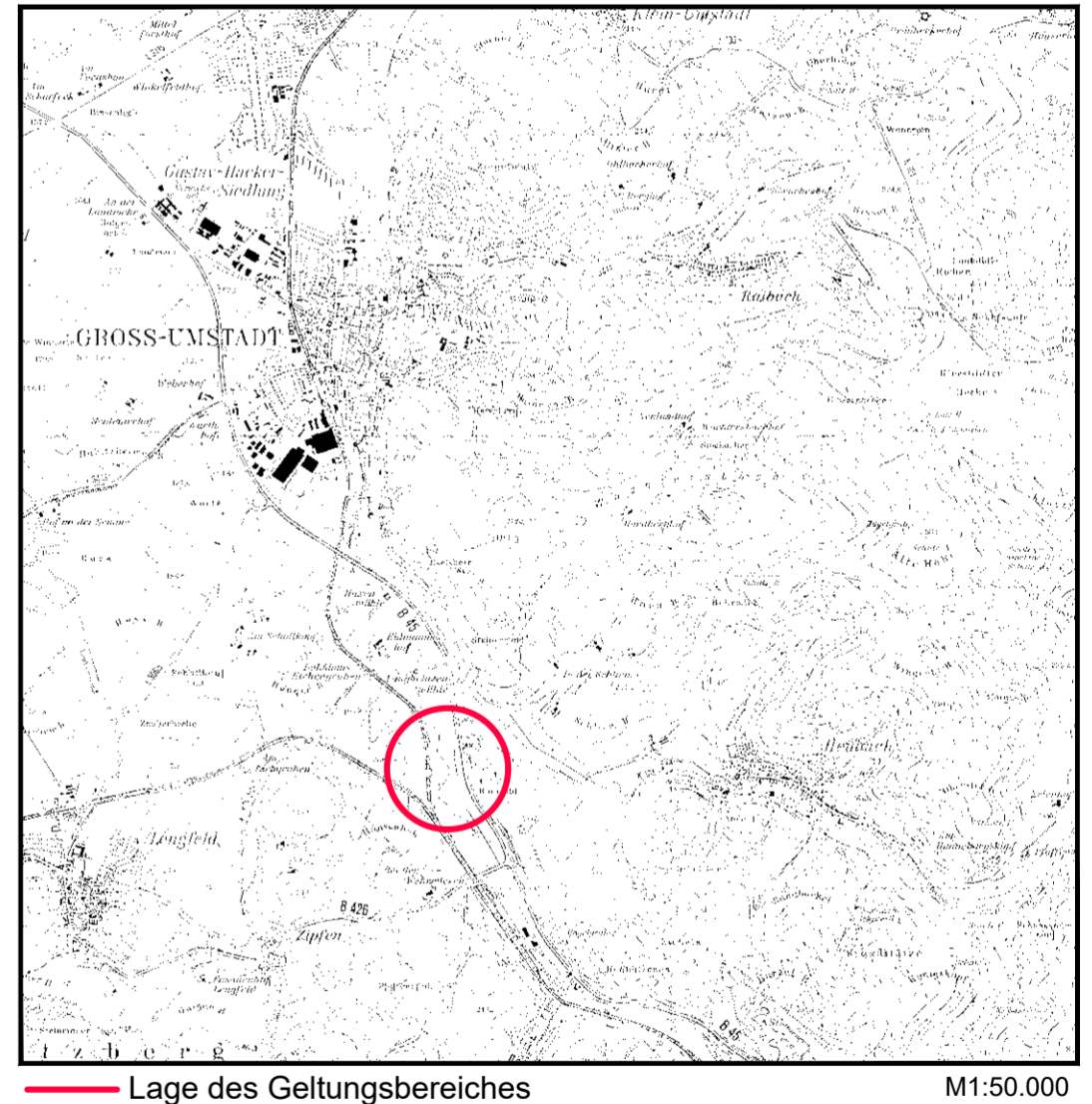
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:**
 Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung am 20.07.2023 beschlossen. Der Beschluss ist am 18.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB:**
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 28.08.2023 bis 06.10.2023 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.08.2023.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB:**
 Die Beteiligung wurde mit e-Mail vom 21.08.2023 durchgeführt.
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Dokumentation gemäß § 4a (4) BauGB:**
 Der Bebauungsplan ist mit Begründung von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 08.02.2024 zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen worden. Das Verfahren wurde mit der Veröffentlichungsfrist vom 20.01.2025 bis einschließlich 28.02.2025 durchgeführt. Die Unterlagen konnten auf der Internetseite der Stadt im genannten Zeitraum eingesehen und heruntergeladen werden. Zusätzlich lagen die Unterlagen öffentlich im Rathaus aus. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 17.01.2025 im Odenwälder Boten. Diese Bekanntmachung wurde zusätzlich am 15.01.2025 auf die Internetseite der Stadt gestellt.
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB:**
 Die Beteiligung und die Abstimmung wurden mit E-Mail vom 18.12.2025 sowie 16.01.2025 vorgenommen. Sie wurden auch über die Veröffentlichungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert.
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:**
 Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.05.2025 diesen Bebauungsplan mit der Begründung als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk und Bestätigung des Planverfahrens:
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften und Dokumentationen eingehalten worden sind. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Groß-Umstadt, 25. JUNI 2025
 Der Bürgermeister
 der Stadt Groß-Umstadt
 (Bürgermeister)

Groß-Umstadt, 25.06.2025
 Der Bürgermeister
 der Stadt Groß-Umstadt
 (Bürgermeister)

Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB:
 Der Satzungsbeschluss wurde am 18.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Durch diese Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.



Lage des Geltungsbereiches M1:50.000

Stadt Groß-Umstadt
Bebauungsplan "Solarpark Am Wiebelsbacher Weg"
 Gemarkung Umstadt

Satzung		Maßstab: 1:2.000	Stand: 22.05.2025
Bearbeitet:	I. Zillinger		
Gezeichnet:	Gawelek		
Geprüft:	Zillinger	Ersatz für:	