



---

Stadt Friedberg  
Gemeinde Ober-Mörlen  
Stadt Rosbach vor der Höhe  
Gemeinde Wehrheim

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan  
„Natur- und Erholungsgebiet Winterstein“**

**Vorentwurf**

Stand 17.01.2020

# 1 Textliche Festsetzungen

- 1.1 Sondergebiet „Windenergieanlagen“
  - 1.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO: Je Teilbaugebiet ist eine Windenergieanlage als getriebefreie Dreiblattanlage zulässig.
  - 1.1.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO:
    - 1.1.2.1 Zulässig sind Nabenhöhen bis max. 145 m über dem Schnittpunkt des Mastmittelpunktes mit der Oberkante des Fundaments.
    - 1.1.2.2 Zulässig sind Rotorblätter, deren Spitzen im Betrieb einen Mindestabstand von 45 m über der Oberkante des Fundaments wahren.
  - 1.1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO: Auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind Fundamente, Übergabe- und Trafostationen sowie Kranstellflächen. Die von den Rotorblättern nur überstrichenen Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen.
  - 1.1.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO: Fundamente, Übergabe- und Trafostationen sowie Kranstellflächen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Nebenanlagen zulässig.
  - 1.1.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB: Die als „Wald“ ausgewiesenen Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind ausschließlich der Öffentlichkeit zugängliche Schutzhütten.
  - 1.1.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt für das Sondergebiet „Windenergieanlagen“:
    - 1.1.6.1 Für die Befestigung von Zufahrten sowie Vormontage- und Kranstellflächen ist Schotter zulässig.
    - 1.1.6.2 Die Flächen für die Vormontage sind ebenso wie die Kranstellflächen nach der Errichtung der Windenergieanlage mit einer standortangepassten Einsaatmischung zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften.
- 1.2 Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB: Die Windenergieanlagen sind nach einer Nutzungsdauer von 30 Jahren vollständig zurückzubauen. Die Flächen sind anschließend mit standortgerechten, einheimischen Laubbaumarten aufzuforsten.
- 1.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB: Zur Ableitung des Windstroms sind in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Erdkabel zulässig.
- 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - 1.4.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ und „Wirtschaftsweg für die Land- und Forstwirtschaft“ können als Schotterflächen ausgebildet werden. Die max. Breite der Schotterfläche beträgt bei Wirtschaftswegen 3,5 m.

- 1.4.2 Die für die Errichtung der Windenergieanlagen notwendigen Verbreiterungen und Aufweitungen von Zufahrten sind nach der Errichtung der Windenergieanlage zurückzubauen und mit standortgerechten, einheimischen Laubbaumarten aufzuforsten.

## **2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- 2.1 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

- 2.2 § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

- 2.2.1 Bauverbotszone: Längs der Bundesfernstraße dürfen nicht errichtet werden

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.  
Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

- 2.2.2 Baubeschränkungszone: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

- 2.3 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 2.3.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

- 2.3.2 Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov.. Baumfällungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu

begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.