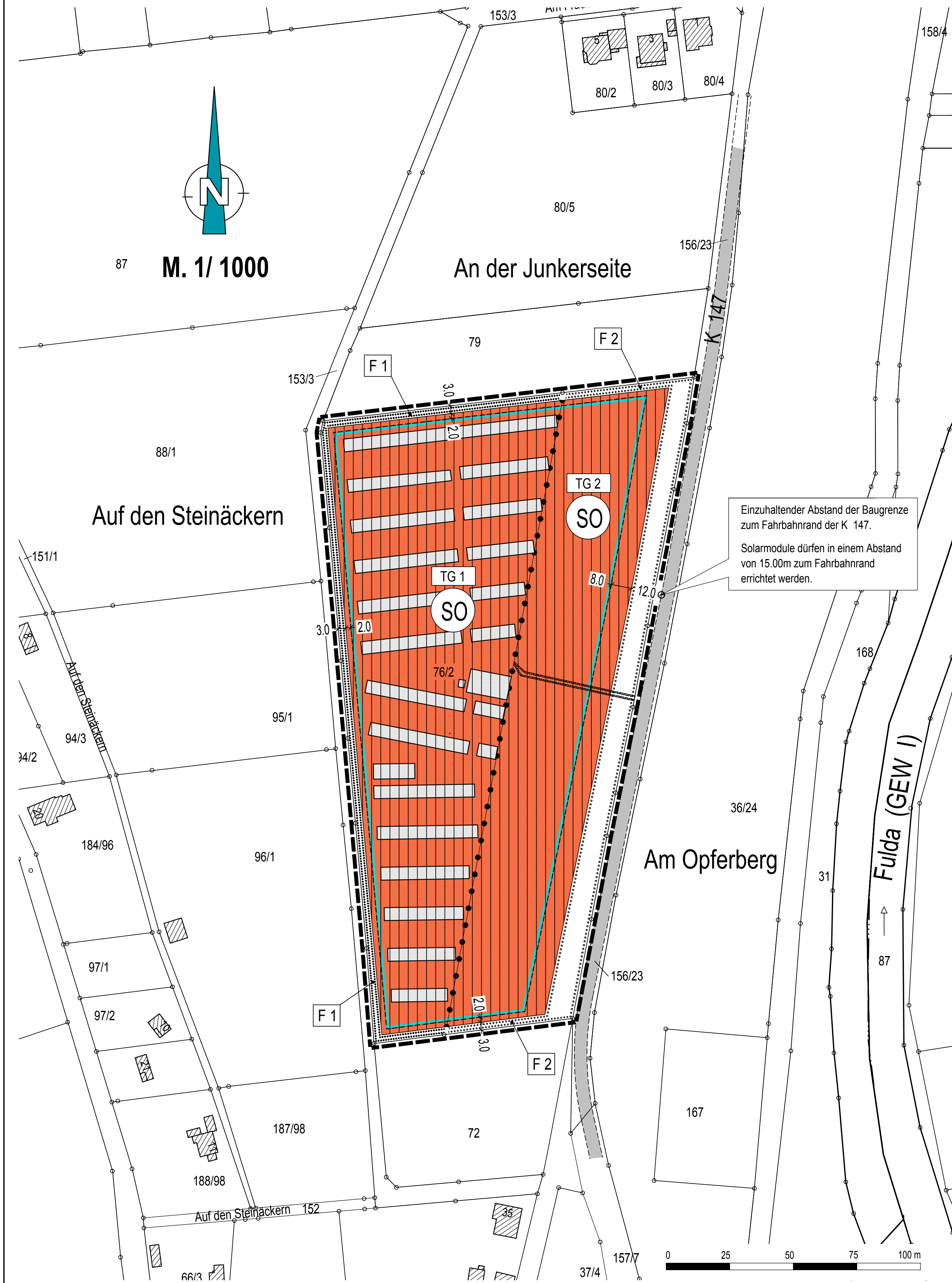




Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Sonstige Planzeichen
SO Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO Zweckbestimmung: Gewächshaus- und Photovoltaikfreiflächenanlage	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Flurgrenze Flurstücksgrenze, vorhanden Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Baugrenzen Baugrenze	TG 1 Teilgebietsnummer, z.B. 1 F 1 Nummer der Grünfläche, z.B. 1 Mit Leitungsrechten belastete Schutzfläche für Stromleitung

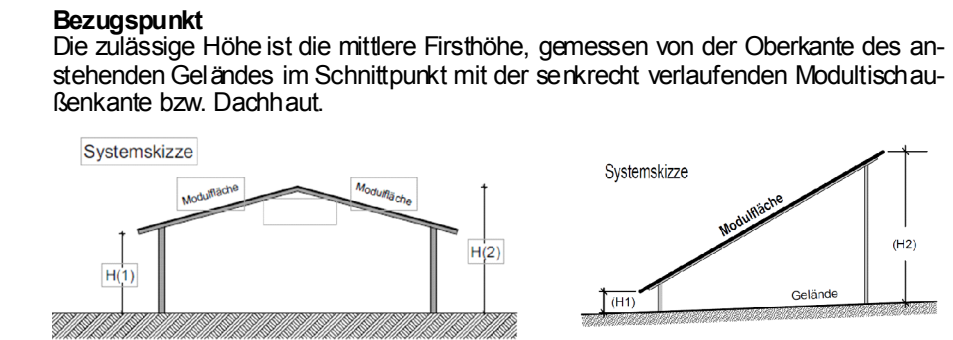
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Das Satzungsgebiet gliedert sich in zwei Teilgebietsflächen, die wie folgt wird festgesetzt werden:
TG 1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Gewächshaus- und Photovoltaikfreiflächenanlage**
TG 2 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung **Photovoltaikfreiflächenanlage**
Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 2 BauNVO werden bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie sowie die dazu notwendigen Nebenanlagen in Form von Wechselrichtern, Trafostationen, mögliche Stromspeicher, Versorgungsleitungen sowie Betriebszufahrten und Betriebsflächen für Gewächshäuser zugelassen. Die Gewächshäuser sind mit Photovoltaik-Aufladeanlagen zur energetischen Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten.
Im Bereich der Teilgebietsfläche 2 sind die Flächen unterhalb der Module der Photovoltaikanlage (mit Ausnahme evtl. Fundamente) sowie die nicht überbaubaren Flächen als extensive Grünflächen anzulegen. Zur Verhinderung der Verbuchung der Flächen werden eine Beweidung oder alternativ eine 1 x jährliche Mahd zwischen Ende Juli und Ende August zugelassen.
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO wird festgesetzt auf:

TG 1	0,45
TG 2	0,65

2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO wird festgesetzt auf: **mind. 0,5 m (H1) bis max. 4,5 m (H2)**



- Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Gemäß § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Versorgungsleitungen** gem. § 13 BauNVO
Im Bereich des Flurstücks 76/2 verlaufen Versorgungskabel der EAM-Netz GmbH. Zum Schutz der Leitung wird ein 1,0 m breiter Schutzstreifen ausgewiesen, der nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden darf. Eine Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern ist möglich. Sind Anpflanzungen von Büschen oder Sträuchern in der Nähe der Versorgungskabel geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Versorgungskabel zu beachten.
- Grünordnerische Festsetzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i. V. m. mit § 91 HBO
a) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25a BauGB
Die Fläche F2 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als private Grünflächen festgesetzt. Sie ist mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 25 m² Pflanzfläche sind 10 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x verpflanzte/Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Zur Ausbildung einer arten- und blütenreichen Fläche sind vorrangig heimische Blühpflanzen, bestehend aus früh-, mittel- und spätblühende strauchartigen Gehölzen, anpflanzen.
Zur Errichtung einer Trafostation wird innerhalb der Fläche F2 eine maximal 4 m breite, geschotterte Zuwegung zur Sondergebietsfläche zugelassen.
b) Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) 25b BauGB
Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der Fläche F1 ist dauerhaft zu unterhalten. Im nordwestlichen Bereich wird eine maximal 8,0 Meter breite Zufahrt zugelassen.
c) Heckenverjüngung
Um den temporären Ausfall der Habitate während des erneuten Aufwachens der Sträucher abzuf puffern, sind Heckenverjüngungen im Bereich der Flächen F1 und F2 abschnittsweise vorzunehmen. In wechsellagernden Abschnitten darf die Feldgehölzhecke in Abständen von 10 bis 15 Jahren auf den Stock gesetzt werden.
d) Durchführung
Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der erweiterten Photovoltaikanlage durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

- 7.1 Errichtung von Modelltischen**
Neu zu errichtende Modelltische sind fundamentefrei zu gründen. Die Tragkonstruktion ist in den Boden einzurammen bzw. über Erdanker zu verankern. Eine Gründung auf Betonstreifenfundamenten bzw. Einzelfundamenten wird nicht zugelassen.
- 7.2 Grundstückseinfriedung**
Zur Abgrenzung der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist ein Maschendrahtzaun oder Stahlgitterzaun mit Oberseitenschutz bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Um das ungehinderte Passieren von Kleintieren zu ermöglichen ist zwischen Zaununterkante und dem anstehenden Boden ein Mindestabstand von 0,20 m einzuhalten.

- 7.3 Oberflächengestaltung**
Zur Minimierung von Versiegelung und dem Erhalt der Bodenfunktionen sind notwendige Erschließungs- und Betriebsflächen als Schotterflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 7.4 Belange des Verkehrs**
Bauverbotszone
Entlang von Kreisstraßen ist gem. § 23 (1) HStrG zwischen Hochbauten und äußerstem Rand der Fahrbahn eine Bauverbotszone von 20,0 m gesetzlich festgesetzt.
In der 20,0 m Bauverbotszone ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig. Dies gilt auch für Baubenanlagen, Garagen, Trafostationen, Fahrflächen, Stellplätze, Lagerflächen usw.
Solarmodule dürfen in einem Mindestabstand von 15 m zur Kreisstraße errichtet werden.
Grundstückseinfriedungen / Schutzmaßnahmen
Die Errichtung von Zaunanlagen auf dem Straßengrundstück der Kreisstraße ist unzulässig.
Die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug - Rückhaltesysteme (RPS) sind zu beachten. Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.
Blendwirkung
Durch die Reflexion des Sonnenlichts von den Modulflächen darf keine Blendwirkung für den Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße (K 147) entstehen. Dies ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.
Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen innerhalb der Bauverbotszone mit 20,00 m und der Baubeschränkungszone mit 40,00 - gemessen vom befestigten Fahrbandrand der Kreisstraße - nicht errichtet werden.

8. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

- 8.1 Sicherung von Bodendenkmälern**
Bodendenkmäler sind gemäß dem Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmal-schutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler und Kleindenkmäler (historische Grenzsteine o. ä.) entdeckt oder findet, hat dies gem. § 21 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- 8.2 Bodenschutz**
Bei der Bauausführung sind die einschlägigen Vorgaben zum Bodenschutz einzuhalten. Gesetzliche Grundlagen sind im wesentlichen das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), die Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG).
- 8.3 Rückbauverpflichtung**
Nach Beendigung der Nutzung der Flächen durch Freiflächenphotovoltaik sind die Anlagen einschließlich aller Bodenversiegelungen innerhalb einer Frist von 6 Monaten zu rückzubauen und nach geltenden Regeln der Technik zu entsorgen.
- 8.4 Gehölzrodungen**
Bei der Rodung von Gehölzen sind die Vorgaben des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Danach dürfen die aufgeführten Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.
Für die Baufeldräumung kann von diesem Zeitraum abgewichen werden, wenn eine Ansiedlung bodenbrütender Vogelarten vor Revierbesetzung durch Vergrünungsmaßnahmen verhindert wird oder unmittelbar vor Baubeginn während einer Begehung durch eine fachkundige Person Brutfreiheit festgestellt wird.
- 8.5 Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzenliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen**
Bei der privaten Freiraumgestaltung sind die nachfolgender Gehölze zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.
Einzelbäume, mittel- und kleinkronig
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Carya avellana (Hasel)
 - Cornus sanguinea (Hortweide)
 - Eonymus europaeus (Pflaumenhülchen)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Sorbus aucuparia (Eibschne)
 - Taxus baccata (Eiche)
 - Viburnum opulus (Wasserschneeball)
 - Corylus colurna (Baumhasel)
 - Crataegus coccinea (Scharlachdorn)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Sorbus aucuparia (Eibschne)**Heckengehölze 1 Stck./m²**
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Carya avellana (Hasel)
 - Cornus sanguinea (Hortweide)
 - Eonymus europaeus (Pflaumenhülchen)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Prunus spinosa (Schlehe)
 - Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Salix caprea (Salweide)
 - Sorbus aucuparia (Eibschne)
 - Taxus baccata (Eiche)
 - Viburnum opulus (Wasserschneeball)
 - Buddleja davidii (Schmetterlingsflieder)
 - Corylus betulus (Hainbuche)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
 - Malus sylvestris (Holzapfel)
 - Pyrus communis (Wildbirne)
 - Rhus idaeus (Himbeere)
 - Rosa rubiginosa (Weinrose)
 - Sambucus nigra (Schwarz- Holunder)
 - Sorbus torminalis (Elsbeere)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenerverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hess. Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Guxhagen den Bebauungsplan Nr. 6 „Auf der Junkerseite“, Ortsteil Grebenau“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Guxhagen, den _____
Gemeindevorstand der Gemeinde Guxhagen
Bürgermeisterin

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
Die Gemeindevertretung hat am 09.09.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Auf der Junkerseite“ gefasst. Der Einleitungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 23.10.2025 bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03.03.2026 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Auf der Junkerseite“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 00.00.2026 öffentlich bekannt gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 00.00.2026 bis 00.00.2026 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Gemeindevertretung den Bebauungsplan Nr. 6 „Auf der Junkerseite“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.00.2026 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Guxhagen, den _____
Gemeindevorstand der Gemeinde Guxhagen
Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Guxhagen am 00.00.2026 beschlossenen Satzung.

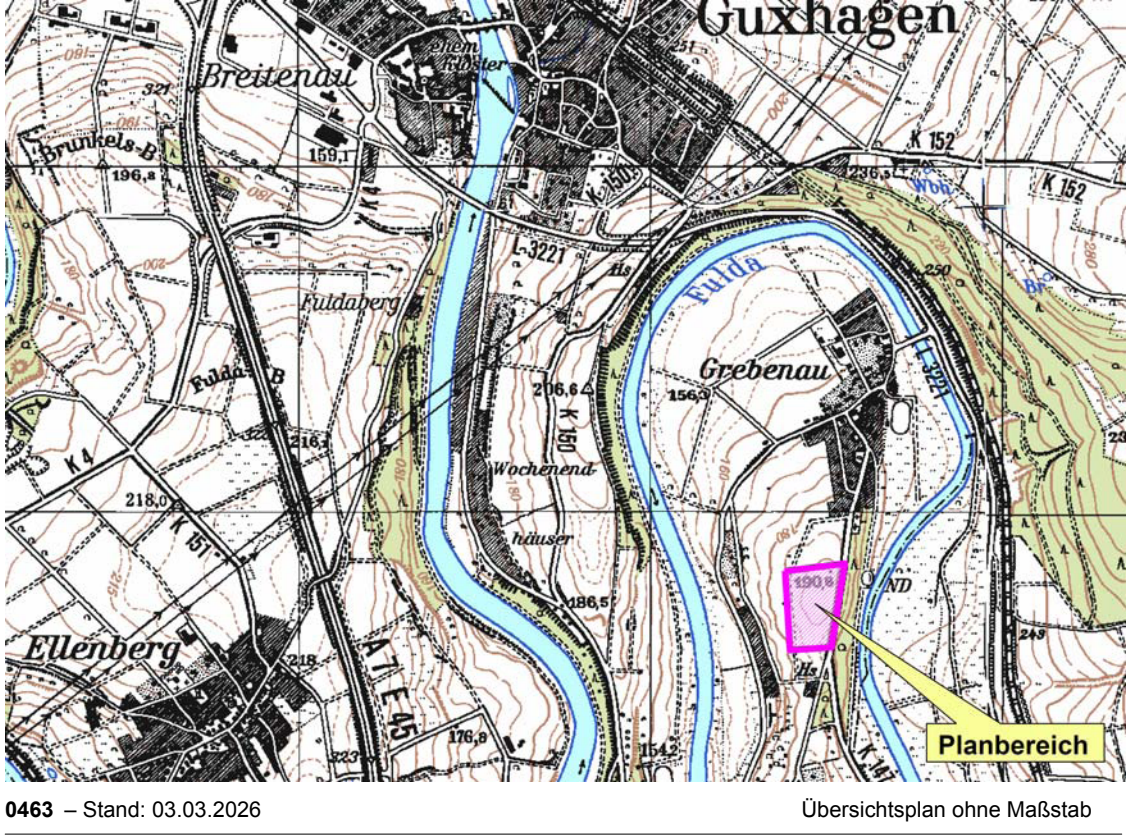
Guxhagen, den _____
Gemeindevorstand der Gemeinde Guxhagen
Bürgermeisterin

Bekanntmachung/ Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Guxhagen, den _____
Gemeindevorstand der Gemeinde Guxhagen
Bürgermeisterin

Gemeinde Guxhagen, Ortsteil Grebenau
Bebauungsplan Nr. 6 „Auf der Junkerseite“



Büro für Stadtbaugesamtes
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edernmünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: info@meissner-sbw.de