



**Planunterlage**  
Die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke basieren auf den Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

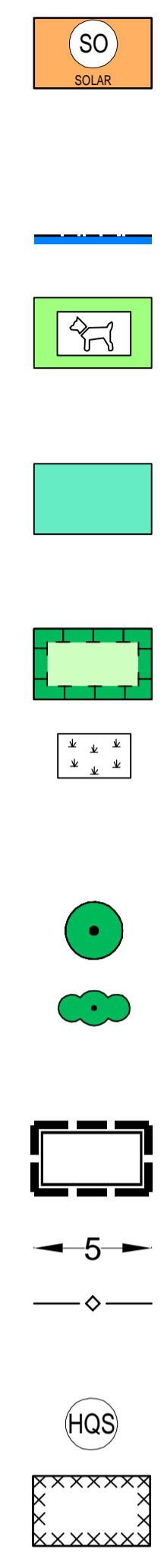
**A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)**

- 1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**  
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien – Solar“ sind folgende bauliche Anlagen zulässig:  
1. PV-Freiflächenanlage (Modultische mit Solarmodulen)  
2. Dem Nutzungszweck dienende technische Nebenanlagen, z.B. Zentralwechsellrichter, Wechselrichterbanke, Transformatorenstationen, Kabeltrassen, Anlagen für Speichertechnik  
3. Sonstige Nebenanlagen wie Einfriedungen, Anlagen zum Brandschutz  
4. Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen, Wartungsflächen.
- 2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.
- 2.2 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird auf 4 m über natürlicher Geländeoberfläche festgesetzt.  
Die Höhe der Unterkante der Module muss mindestens 0,8 m betragen.
- 3 **Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Zufahrten, Fahrgassen, Baustraßen und Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4 **Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 4.1 Auf der Grundstücksfläche anfallende Niederschlagswasser sind innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.
- 4.2 Für zu befestigende Nebenflächen (Zufahrtswege, Stellplätze) sind wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien zu verwenden (z.B. Rasengittersteine, großflüßiges Pflaster, wassergebundene Kalkschotterdecke).
- 4.3 Versiegelte Baustelleneinrichtungsflächen sind nach Durchführung der Bauarbeiten wieder zu entsiegeln und der Boden aufzulockern.  
Diese Flächen sind gemäß Festsetzung 4.15 ebenfalls als extensives Grünland anzulegen.
- 4.4 Die Modultische sind ohne flächenhafte Versiegelung (z.B. Rammsonden, Einzel-, Punkt- und Kockerfundament) zu errichten.
- 4.5 Bei der Pflege der Module ist auf wassergefährdende Chemikalien zu verzichten.  
Auch zur Behandlung von Oberflächen der Haltekonstruktion (Holz, Metall) dürfen keine wassergefährdeten, giftigen Stoffe verwendet werden.
- 4.6 Einfriedungen müssen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm haben.  
Mauern oder Betonsockel sind unzulässig.
- 4.7 Eine großflächige Beleuchtung der Anlage ist unzulässig, lediglich zu Wartungsarbeiten ist eine insektenfreundliche Notbeleuchtung zulässig.
- 4.8 Auf der als „Fläche für Wald“ festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten.

- 4.9 Die als „Gelenkte Sukzession“ festgesetzten Fläche ist sich selbst zu überlassen und alle 2 Jahre im Spätherbst zu mähen.  
Ein 5 m breiter, alternierender Streifen ist stehen zu lassen und erst im nächsten Mahdturnus zu mähen.
- 4.10 Für die Zeit der Baudurchführung ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen.
- 4.11 Die Bautätigkeiten für die Errichtung der Solarmodule dürfen nur außerhalb der Vogel-Brutzeit zwischen Oktober und Anfang März erfolgen.  
Sollte aus zwingenden Gründen die Bautätigkeit in der Zeit zwischen März und Oktober erfolgen, sind unmittelbar vor Baubeginn die angrenzenden Flächen durch eine Fachkraft auf Brutvogelbesatz hin zu überprüfen.
- 4.12 Die Bautätigkeiten für die Errichtung der Solarmodule dürfen nur innerhalb der Winterruhe der Amphibien (Oktober – März) erfolgen.  
Sollte aus zwingenden Gründen die Bauzeit nicht innerhalb der Winterruhe der Amphibien möglich sein, ist in der Zeit zwischen Oktober und Februar/ März ein Amphibienschutzzaun aufzustellen.  
Dieser bleibt über die gesamte Zeit der Baumaßnahme bestehen, um ein ggf. Einwandern von Tieren während der Bauphase zu verhindern.  
Nach Abschluss der Bautätigkeit ist der Schutzzaun vollständig zu entfernen.  
Es ist darauf zu achten, dass der Schutzzaun nicht überkletterungsfähig ist.
- 4.13 Vor Beginn der Bautätigkeit sind in Absprache mit der ÖBB ortsfeste Schutzzaune um die zu erhaltenden Bäume herum sowie zur Abgrenzung sensibler Bereiche (Hecken, Gehölzbereiche) anzubringen.  
Muss der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume befahren werden, ist eine Baupiste (Schutzvlies, Kiesel, Stahlplatte) anzulegen.
- 4.14 Frühzeitig vor Baubeginn sind in den potenziellen Lebensräumen nach fachgerechter Untersuchung durch eine fachkundige Person verbliebene Reptilien und Amphibien während ihres Aktivitätszeitraums zu fangen und in geeignete Habitate (Ersatzhabitat) umzusiedeln.
- 4.15 Auf den nicht überbaubaren und nicht überbauten Flächen des Sondergebietes ist extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.  
Das Extensivgrünland ist durch maximal 2-malige Mahd pro Jahr (erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni) oder durch standortgerechte extensive Beweidung als Hute- oder evtl. Umtriebsbeweidung zu pflegen.  
Das Ausbringen von Düngemitteln oder Pestiziden sowie die Verwendung von Mährobotern ist unzulässig.
- 5 **Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen.

**Planzeichen** (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien - Solar
2. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- 2.1 Baugrenze
3. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- 3.1 Öffentliche Grünfläche: Hundeplatz
4. **Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a und b BauGB)**
- 4.1 Fläche für Wald
5. **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 5.1 Zweckbestimmung: Gelenkte Sukzession
6. **Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- 6.1 Erhaltung von Einzelbäumen
- 6.2 Erhaltung von Sträuchern
7. **Sonstige Planzeichen**
- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 7.2 Maßangaben in Meter
- 7.3 20kV-Versorgungskabel
8. **Nachrichtliche Übernahmen**
- 8.1 Heilquellenschutzgebiet
- 8.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind



**Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung**

- Flurgrenze
- Nummer der Flur: **Fl. 4**
- Bezeichnung der Flur: **Wellerpfad**
- Flurstücksnummern: **320/29, 24**
- Flurstücksgrenze

**B Befristete Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen mit den diesbezüglich erforderlichen Anlagenkomponenten, Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Zufahrten wieder vollständig abzubauen und der Ursprungszustand der Flächen wieder herzustellen ist, sobald die Nutzung nicht mehr wirtschaftlich rentabel ist oder aus anderen Gründen aufgegeben wird.  
Folgenutzung wird eine „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

**B Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind nachfolgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Gegenstand des Bebauungsplans.

- 1 **Einfriedungen**  
Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen, z.B. aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 3 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

**C Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Laut dem Auszug aus der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand Teilflächen des Plangebiets im Bereich eines festgestellten Altstandortes (440.24.040-000.014).

Der Status dieser Fläche im Geltungsbereich (Flur Nr. 2, Flurstück Nr. 348 tlw.) lautet „Altlastenverdächtige Fläche“.  
Sollte im Zuge von Bauarbeiten Erdmaterial anfallen, ist dieses entweder auf dem Gelände wieder einzubauen oder ordnungsgemäß zu entsorgen.  
Werden im Geltungsbereich weitere Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

**D Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- 1 **Denkmalpflege**  
Für die westlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen liegen Hinweise auf Bodendenkmale vor (Vorgeschichtliches Grab/Gräberfeld; Mittelalterliches/neuzeitliches Grab/Gräberfeld; Siedlung/Gräber verschiedener Zeitstellungen).  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, ist dies nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-archäologie, 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).
- 2 **Heilquellenschutzgebiet**  
Das Plangebiet befindet sich in der Quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen des Hessischen Staatsbades Bad Nauheim.  
Die Verbote und Gebote der Verordnung vom 24.10.1984 (St.Anz. 1948/84 S. 2352; Änderung 1988/30, S.1678) sind zu beachten.

**E Hinweise**

- 1 **Bodenordnung**  
Maßnahmen zur Bodenordnung in Form einer Umlegung sind nicht erforderlich (§ 45 BauGB). Private Grenzregelungen bleiben unberührt.
- 2 **Kampfmittelkontamination**  
Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet.  
Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.  
In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.  
Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.  
Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.  
Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern.  
Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.
- 3 **Löschwasser**  
Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs ist gemäß DVGW-Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 - entsprechend der baulichen Nutzung gem. § 17 Bauutzungsverordnung (BauNVO) ein Löschwasserbedarf von 800 l/min erforderlich.  
Bei maximaler Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mindestens 1,5 bar betragen und die Löschwassermenge für mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.  
Aus brandschutztechnischer Sicht ist die Löschwasserversorgung für den "Solarpark Wölfersheim" ausreichend, da die Errichtung größerer Gebäudekomplexe nicht geplant ist.
- 4 **Bodenschutz**  
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist mit dem Antreffen von belastetem Boden zu rechnen.  
Die entsprechenden Erdarbeiten sind im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz abzustimmen.  
Im Rahmen der Erdarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.  
Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz, mitzuteilen.  
Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen.  
Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
- 5 **Bergbau**  
Das Plangebiet liegt am Rande eines ehemaligen Braunkohletagebaus.  
Obwohl seit dessen fachgerechter Verfüllung bereits mehrere Jahrzehnte vergangen sind, können Setzungserscheinungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.  
Sollten diese oder andere Anzeichen alten Bergbaus bemerkt werden, sind die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

**F Verfahrensvermerke**

- 1 Der **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am 09.07.2024 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 21.03.2025.
- 2 Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 24.03.2025 bis 25.04.2025 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 21.03.2025.  
Gleichzeitig wurde die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt (Anschreiben vom 20.03.2025).
- 3 Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 20.10.2025 bis einschließlich 21.11.2025 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 17.10.2025.  
Gleichzeitig wurde die **Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Anschreiben vom 17.10.2025).
- 4 Der **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung am \_\_. \_\_. 20\_\_ gefasst.
- 5 **Ausfertigerungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Wölfersheim, den \_\_\_\_\_

Siegeltaste

Eike See  
Bürgermeister

---

Wölfersheim, den \_\_\_\_\_

Siegeltaste

Eike See  
Bürgermeister



Lageplan (ohne Maßstab) © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WÖLFERSHEIM			
GEMEINDEVORSTAND DER	GEMEINDE WÖLFERSHEIM	HAUPTSTRAßE 60	61200 WÖLFERSHEIM
BEBAUUNGSPLAN			
„SONDERGEBIET ERNEUERBARE ENERGIEN - SOLAR II“ (Gemarkung Wölfersheim)			
OBJEKT NR. 23/547	Satzung	MASS-STAB 1:1.000	
BEARBEITUNGSSTAND: November 2025			
BEARBEITET: US	CAD:	US	GEPRÜFT: OV
<b>PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT</b> Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung AM VOGELHERD 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - o.vollhardt@vollhardt-plan.de			