

# Gemeinde Sinn, Ortsteil Edingen

## Bebauungsplan "Solarwärmezentrale Edingen"



**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).  
Hess. Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.05.2023 (GVBl. S. 378).

**Zeichenerklärung**  
**Katasteramtliche Darstellung**  
--- Flurgrenze  
--- Flurnummer  
--- Flurstücknummer  
--- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

**Planzeichen**  
**Art der baulichen Nutzung**  
SOswz Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Solarwärmezentrale"

**Maß der baulichen Nutzung**  
GRZ Grundflächenzahl  
OK Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier: Oberkante baulicher Anlagen

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
--- Baugrenze  
--- überbaubare Grundstücksfläche  
--- nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Verkehrsflächen**  
--- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)  
--- Straßenbegrenzungslinie  
--- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
--- Landwirtschaftlicher Weg (öffentlich)

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
--- Wasserflächen (Fließgewässer 3. Ordnung - Hellberggraben)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
--- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
--- Entwicklungsziel: Hochstaudenflur  
--- Entwicklungsziel: Extensiv genutzte Flachland-Mähweide  
--- Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
--- Erhalt von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**  
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
--- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

**Sonstige Darstellungen**  
--- Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz  
--- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)  
--- Bemaßung (verbindlich)  
--- Stromversorgungsleitung (nicht eingemessen)  
--- Ferngasleitung mit beidseitigem Schutzstreifen (nicht eingemessen)

**Nutzungsschablone**

Nr.	Baugebiet	GRZ	OK
1	SOswz	0,3	vgl. Plankarte
2	SOswz		vgl. Festsetzungen

**1 Textliche Festsetzungen**  
**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Sondergebiet Solarwärmezentrale (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**  
1.1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Solarwärmezentrale" (SOswz) dient der Unterbringung von zentralen Anlagen für den Betrieb eines durch Solarwärme gespeisten Warmwassernetzes.  
1.1.1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Nr. 1 sind folgende bauliche und sonstige Anlagen zulässig:  
- Lager-, Maschinen- und Fahrzeughallen,  
- Biomasse-Heizwerk,  
- Blockheizkraftwerk,  
- Flüssiggastanks, Wärmepumpen und Pufferspeicher,  
- Photovoltaikanlagen zur Erzeugung des Betriebsstroms,  
- sonstige dem Nutzungszweck zugeordnete Gebäude sowie sonstige bauliche und technische Anlagen und Nebenanlagen einschließlich zugehöriger Betriebs- und Lagerflächen, Außenhalts- und Sanitäraräume sowie Stellplätze.  
1.1.1.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Nr. 2 sind folgende bauliche und sonstige Anlagen zulässig:  
- Solarthermie-Kollektoren,  
- sonstige dem Nutzungszweck zugeordnete technische und sonstige Nebenanlagen (z.B. Kameramasten, Einfriedungen, Anlagen zum Brandschutz, etc.) sowie Zufahrten, Stellplätze, Baustraßen, Wartungsflächen.

**1.2 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**  
Für das Sondergebiet Nr. 1 gilt: Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer GRZ=0,8 überschritten werden.  
**1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
1.3.1 Für das Sonstige Sondergebiet Nr. 1 gilt: Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen ist per Einschieb in der Plankarte festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die höchste Oberkante baulicher Anlagen mit dem natürlichen Gelände.  
1.3.2 Für das Sonstige Sondergebiet Nr. 2 gilt: Bauliche Anlagen mit Ausnahme von Kameramasten dürfen eine Höhe von 4,0 m über Geländeoberkante nicht übersteigen. Kameramasten dürfen eine Höhe von 8,0 m über Geländeoberkante nicht übersteigen. Die Geländeoberkante ist der Planzeichnung in Form von Höhenlinien zu entnehmen. Zwischenwerte sind zu interpolieren.  
**1.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Nebenanlagen (z.B. Kameramasten, Einfriedungen, Anlagen zum Brandschutz, etc.) sowie Zufahrten, Stellplätze, Fahrgassen, Baustraßen und Wartungsflächen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
1.5.1 Für das Sonstige Sondergebiet Nr. 2 gilt: Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen, Baustraßen und Wartungsflächen ist nur in wasserundurchlässiger Art und Weise zulässig.  
1.5.2 Für das Sonstige Sondergebiet Nr. 2 gilt: Die Modultische für Solarthermie-Kollektoren sind ohne eine flächenhafte Versiegelung des Bodens innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten (Ausnahme: Einzel-, Punkt- und Köcherfundamente).  
1.5.3 Für das Sonstige Sondergebiet Nr. 2 gilt: Die Flächen im Bereich der Solarthermie-Kollektoren sind als Grünland durch Mahd oder Beweidung (max. 1,0 GVE/ha, vorzugsweise Schafe) extensiv zu bewirtschaften. Bisher ackerbaulich genutzte Flächen im Bereich der Solarthermie-Kollektoren sind mittels Ausbringung von Humussubstrat bzw. Saatgut regionaler Herkunft als Grünland anzulegen.  
**1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
1.6.1 Entwicklungsziel: Feuchte Hochstaudenflur  
Maßnahmen: Innerhalb der Flächen ist eine standorttypische Hochstaudenflur zu entwickeln. Pflegemaßnahmen sind zur Vermeidung von Verbuchungen zwischen 01.09. und 28.02. zulässig.  
1.6.2 Entwicklungsziel: Extensiv genutzte Flachland-Mähweide  
Maßnahmen: Die Fläche ist als ein- bis zweischüriges Grünland extensiv zu bewirtschaften. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung mit Gülle oder synthetischen Düngemitteln ist unzulässig. Zum Schutz geschützter Schmetterlingsarten hat die erste Mahd zwischen dem 15.05. und 15.06. und die zweite Mahd ab dem 01.09. zu erfolgen. Bei geringem Aufwuchs kann die zweite Mahd entfallen oder durch eine Nachbeweidung mit Schafen ersetzt werden.

**1.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
1.7.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen.  
1.7.2 Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Bäume zulässig.  
**1.8 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)**  
Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich 41.130 Biotopwertpunkte aus der Ökotonomaßnahme mit dem Aktenzeichen 2000-UF-20-031 (Gemarkung Fleisbach, Flur 3, Flurstück 60) zugeordnet.

**2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**  
(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

**2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
2.1.1 Für das Sonstige Sondergebiet Nr. 1 gilt: Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von maximal 10°. Für Nebenanlagen sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.  
2.1.2 Zur Dachdeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden; die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt unberührt.  
**2.2 Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**  
Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m über der Geländeoberkante inklusive Überstegschutz. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.  
**3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**  
**3.1 Stellplatzsetzung**  
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinn in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

**3.2 Denkmalschutz**  
Bei Baumaßnahmen jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steinerte, Skeletreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDStoG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Amt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gemäß § 21 Abs. 3 HDStoG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.  
**3.3 Verwertung von Niederschlagswasser**  
3.3.1 Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasser-rechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.  
3.3.2 Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.  
**3.4 Grundwasser**  
Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist dies unverzüglich beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.  
**3.5 Artenschutzrechtliche Hinweise**  
3.5.1 Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:  
a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Ggf. bedarf es in einigen Fällen bei Baumaßnahmen auch außerhalb der Brutzeit einer gesonderten Genehmigung seitens der unteren Naturschutzbehörde.  
b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.  
c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.  
d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.  
e) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstunnenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.  
Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Den Verbotbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.  
3.5.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen/ Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektrum (rd. 3000 Kelvin) und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden sowie die Dauer der Beleuchtung auf das Minimum zu reduzieren.  
**3.6 Bodenschutz**  
Bei Bodensubarbeiten ist auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch zu achten. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasserbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.  
**3.7 Deutsche Bahn**  
Abschirmung bei Baumaßnahmen  
Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG (über DB Immobilien) abgestimmt werden. Sollten Bauarbeiten im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.  
Standardsicherheit  
Die Standardsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsanlagen, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.  
Gefährdung Bahnbetrieb  
Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrsleistungen (Stützgebiet) durchgeführt werden.  
Photovoltaikanlagen  
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzuzustellen. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichtbeeinträchtigungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können, und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden. PV-Anlagen sind so aufgestellt werden, dass der Bahnverkehr durch Reflektoren der Sonne nicht geblendet werden kann. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubemissionen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.  
Oberleitung  
Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Es wird hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.  
Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsastfundamente nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 1520 KV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Mastfundamente sind in einen Abstand von 5,00 m um die Fundamentkante von Bebauung freizuhalten. Der Oberleitungsabstand (4,00 m von Gleismitte) ist von Bebauung (auch Zaunanlagen) auszuschließen.  
Eingesetzte Kräne (wenn durch den Schwenkbereich, unabhängig von einer Schwenkbegrenzung, die Möglichkeit besteht mit der Oberleitung in Berührung zu kommen) müssen bahngerecht werden. Hierzu ist dann eine Krananweisung zu erstellen. Wird gleisseitig im Risikobereich der Oberleitung (4,00 m von Gleismitte) ein Gerüst aufgebaut, ist dies durch eine DB Netz AG zugelassene Fachfirma zu erden. Zur Oberleitungsanlage ist bei Arbeiten ein Abstand von min. 3,00 m einzuhalten.  
Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen  
Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil- Kran, Bagger etc.) ist das Überschnen der Bahnlänge bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschnenbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechenschaftsführer zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschritten, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranevereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnübergangsanzeige ist hinzuweisen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Kraneinstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstablicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

**Bepflanzung von Grundstücken zur Gleismitte**  
Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Bedingungen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (RÜ) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.  
**Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen**  
Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnhöfen sind die Vorschriften, Überdeckungen und Vorkäufungen von Signalbildern nicht vorzunehmen.  
**Zuwegung zu den Bahnanlagen**  
Der Zugang zu den Bahnanlagen muss zu jeder Zeit für Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte zum Zwecke der Instandhaltung mit Dienstfahrzeugen sowie für Rettungspersonal mit Rettungsfahrzeugen gewährleistet sein.  
**Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen**  
Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundständig und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.  
**Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer**  
a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Ggf. bedarf es in einigen Fällen bei Baumaßnahmen auch außerhalb der Brutzeit einer gesonderten Genehmigung seitens der unteren Naturschutzbehörde.  
b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.  
c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.  
d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.  
e) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstunnenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.  
Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Den Verbotbeständen nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.  
3.5.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung Leuchten mit warmweißen LED-Lampen/ Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektrum (rd. 3000 Kelvin) und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden sowie die Dauer der Beleuchtung auf das Minimum zu reduzieren.  
**3.6 Bodenschutz**  
Bei Bodensubarbeiten ist auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch zu achten. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasserbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.  
**3.7 Deutsche Bahn**  
Abschirmung bei Baumaßnahmen  
Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG (über DB Immobilien) abgestimmt werden. Sollten Bauarbeiten im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.  
Standardsicherheit  
Die Standardsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsanlagen, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.  
Gefährdung Bahnbetrieb  
Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrsleistungen (Stützgebiet) durchgeführt werden.  
Photovoltaikanlagen  
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzuzustellen. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichtbeeinträchtigungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können, und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden. PV-Anlagen sind so aufgestellt werden, dass der Bahnverkehr durch Reflektoren der Sonne nicht geblendet werden kann. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubemissionen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.  
Oberleitung  
Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Es wird hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.  
Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m um die Oberleitungsastfundamente nicht verändert werden. Bei Unterschreitung der geforderten Abstände ist vom Veranlasser ein statischer Nachweis vorzulegen. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 1520 KV - Speiseleitungen und zu Oberleitungsastfundamenten muss jeweils 5,00 m betragen. Mastfundamente sind in einen Abstand von 5,00 m um die Fundamentkante von Bebauung freizuhalten. Der Oberleitungsabstand (4,00 m von Gleismitte) ist von Bebauung (auch Zaunanlagen) auszuschließen.  
Eingesetzte Kräne (wenn durch den Schwenkbereich, unabhängig von einer Schwenkbegrenzung, die Möglichkeit besteht mit der Oberleitung in Berührung zu kommen) müssen bahngerecht werden. Hierzu ist dann eine Krananweisung zu erstellen. Wird gleisseitig im Risikobereich der Oberleitung (4,00 m von Gleismitte) ein Gerüst aufgebaut, ist dies durch eine DB Netz AG zugelassene Fachfirma zu erden. Zur Oberleitungsanlage ist bei Arbeiten ein Abstand von min. 3,00 m einzuhalten.  
Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen  
Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil- Kran, Bagger etc.) ist das Überschnen der Bahnlänge bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Einbau einer Überschnenbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechenschaftsführer zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschritten, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranevereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnübergangsanzeige ist hinzuweisen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Kraneinstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG einzureichen. Generell ist auch ein maßstablicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

**Verfahrensvermerke:**  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am \_\_\_\_\_  
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_  
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am \_\_\_\_\_  
Die Bekanntmachungen erfolgen im \_\_\_\_\_  
**Ausfertigungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensprotokolle eingehalten worden sind.  
Sinn, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_  
Rechtskraftvermerk:  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_  
Sinn, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister \_\_\_\_\_

**3.8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**  
Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich 41.130 Biotopwertpunkte aus der anerkannten Ökotonomaßnahme mit dem Aktenzeichen 2000-UF-20-031 (Gemarkung Fleisbach, Flur 3, Flurstück 60) zugeordnet. Die Maßnahmentafel der Ökotonomaßnahme lässt sich als Magerstreu Entbuschung beschreiben, die in ihrer Gesamtheit 53.670 Punkte erbringt hat. Der Flächenanteil an der Gesamtmaßnahme ist in der nachfolgenden Abbildung kartographisch dargestellt.

**Gemeinde Sinn, Ortsteil Edingen**  
Bebauungsplan  
"Solarwärmezentrale Edingen"

Kartenbild: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M 1:25.000

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**  
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung  
Im Nordpark 1 · 35435 Wetterberg | t +49 641 98441-22 | f +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 07.03.2023  
07.08.2023

**Entwurf**

Projektleitung: Roßling  
CAD: Roßling  
Maßstab: 1 : 1.000  
Projektnummer: 22-2792

Datengrundlagen: Amtliches Legungskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.  
© D:\TA\SINNS\B00004\AurCAD\B\_P\Solarthermie.dwg