



Gemeinde

Neunkirchen

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Solarenergie“

Gemarkung Neunkirchen

Textlicher Teil: **Planungsrechtliche Festsetzungen**
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Entwurf

Planstand: 13.02.2023

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 28.07.2022 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 04.08.2022 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB | vom 15.08.2022 bis 30.09.2022 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 23.02.2023 |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und
Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | vom bis |
| 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom bis |
| 6.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | vom bis |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 8. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB | am |
| 9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Neunkirchen, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 SO_{SE} – Sonstiges Sondergebiet: Solarenergie (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet "Solarenergie" dient der Unterbringung von Solaranlagen im Sinne von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen sowie der mit dem Betrieb zusammenhängenden Technikgebäuden und -anlagen.

Im Sondergebiet "Solarenergie" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- solarthermische Kollektoren und Photovoltaikmodule in aufgeständerter Form, die punktuell in den Untergrund eingerammt oder geschraubt werden (großflächige Versiegelung bzw. Gründungsbauwerke aus Beton etc. sind unzulässig),
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (z.B. Pufferspeicher, Stromspeicher-Container, Trafostationen, Kameramasten, (unterirdische) Kabelleitungen),
- Zufahrten und Wartungsflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Die Grundfläche berechnet sich aus der durch die Modultische überdeckten Fläche (maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikanlage ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Module/ Modultische) sowie der für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.

2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Solarmodule dürfen die festgesetzte Anlagenhöhe von maximal 3,0 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten.

Bei der Errichtung sonstiger Technikgebäude (Trafostationen, Steuerungsanlagen, etc.) ist eine maximale Gebäudeoberkante von 6,5 m, bezogen auf die lotrecht darunterliegende natürliche Geländeoberkante, einzuhalten. Ein geringfügiges Eingraben in das bestehende Gelände um maximal 1,0 m ist zulässig.

Wärme- bzw. Pufferspeicher sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 16 m zulässig. Ein geringfügiges Eingraben in das bestehende Gelände um maximal 1,0 m ist zulässig.

Kameramasten sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 8,0 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

4. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden gemäß Planeintrag festgesetzt. Die dabei dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Sie dient lediglich der Information über die beabsichtigte Gestaltung des Verkehrsraums.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

5.1 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze und Zufahrten sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

5.2 Beschichtung metallischer Materialien

Unbeschichtete metallische Modulständerung, Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen an Trafostationen, Speicheranlagen oder sonstigen Bauwerken sind unzulässig.

5.3 Umzäunung des Gebiets

Die Umzäunung ist so nah wie Betrieb und Unterhaltung erlauben an die mit Modulen überstellte Fläche zu setzen.

Zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante des Zauns sind mindestens 20 cm Abstand zu halten, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu ermöglichen.

5.4 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist eine dauerhafte Beleuchtung im Sondergebiet unzulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planeintrag wird ein Geh- und Fahrrecht für die Feuerwehr zur Brandbekämpfung festgesetzt.

Das Geh- und Fahrrecht ist über eine Baulast zu sichern.

7. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Einsaat und Pflege der nicht überbauten Flächen im Sondergebiet

Alle nicht befestigten oder überbauten Flächen des Sondergebietes sind mit Saatgut gesicherter Herkunft anzusäen und als extensive Wiese zu pflegen. Es ist eine Magerwiesen- oder Solarparkwiesenmischung zu verwenden, die Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

Die Flächen sind in der Regel zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens im Juni erfolgen soll. Das Mahdgut ist in den freien Bereichen vollständig und im Bereich unter und zwischen den Modulen so weit wie möglich abzuräumen. Alternativ ist auch eine Beweidung zulässig.

Die Mulchmahd und der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Die Ansaat ist innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Anlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

7.2 Flächen für das Anpflanzen in den Randbereichen

Die Flächen für das Anpflanzen im Westen, Norden, Süden und Osten sind mit gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern als Feldhecke zu bepflanzen. Es gelten folgende Pflanzvorgaben:

Feldhecke, 3-4 reihig
Pflanzgröße i.d.R. 2xv, 60-100 cm
Pflanzabstand 1,00 m
Reihenabstand 1,50 m

Die Hecke wird alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt.

Nicht bepflanzte Restflächen sind mit einer Wiesen- oder Saummischung anzusäen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Anlage zu vollziehen. Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

7.3 Fassadenbegrünung des Pufferspeichers

Mindestens 50 % der Außenwandfläche des Pufferspeichers sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Falls notwendig, sind Rankgerüste zu verwenden.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme zu vollziehen. Die Artenliste im Anhang ist zu beachten

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

2. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als Gitter- oder Maschendrahtzäune in dunkler Farbgebung oder feuerverzinkt bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m gemessen ab fertiger Geländehöhe zulässig. Sockel sind unzulässig.

Die Festsetzungen zur *Umzäunung des Gebiets* unter *Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sind zu beachten.

3. Geländeänderungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

4. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. Bauzeitenregelung und Baufeldräumung

Um Bodenbruten von Vögeln im Gebiet zu vermeiden, sind die Bauflächen bei einem Baubeginn zur Brutzeit der Bodenbrüter (März bis Mitte August) von Beginn der Vegetationsperiode an regelmäßig, d.h. mind. alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

2. Archäologie und Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirt-

schaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

4. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

5. Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III und IIIA des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Grundwasserfassung Tiefbrunnen „Untere Au“ der Gemeinde Neunkirchen. (Schutzgebietsverordnung vom 05.08.1991).

Auf die Schutzgebietsverordnung und die entsprechend geltenden Verbote sowie die allgemeinen Gesetzgebungen zum Grundwasserschutz wird hingewiesen.

Sofern eine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen geplant ist, kann das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis auf Antrag von den Verboten der WSG-VO Befreiung erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese erfordern oder eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaften wegen besonderen Schutzvorkehrungen nicht zu besorgen sind.

6. Grundwasserfreilegung

Ein Eingriff in das Grundwasser (z.B. Bauwasserhaltung) ist ausschließlich mit wasserrechtlicher Erlaubnis gestattet. Falls dies notwendig wird, ist die Erlaubnis rechtzeitig vorab zu beantragen. Sollte bei Bauarbeiten unvorhergesehenerweise Grundwasser angetroffen werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Das Landratsamt ist unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Baustellen sind so anzulegen, zu sichern und zu betreiben, dass keine wassergefährlichen Stoffe in den Untergrund eindringen können und durch den Baustellenbetrieb keine Gefährdung des Bodens und Grundwassers zu befürchten ist.

Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

Es dürfen ausschließlich Materialien in den Untergrund eingebracht werden, durch die eine nachteilige Veränderung des Bodens und Grundwassers ausgeschlossen ist.

7. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation. Diese werden im Nordostteil des Plangebiets von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

9. Hinweise zum Immissionsschutz

Bei Installation und Betrieb von Photovoltaik bzw. Solarthermieanlagen müssen schädliche Umwelteinwirkungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz vermieden werden,

die durch Lichtreflektionen auftreten können und die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Es werden mögliche Maßnahmen gemäß der Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ vom 08.10.2012 zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkungen durch Photovoltaikanlagen (bzw. Solarthermieranlagen) empfohlen.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung
	Randliche Eingrünung / Feldhecke
Acer platanoides (Spitzahorn) *	●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *	●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●
Castanea sativa (Edelkastanie) *	●
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●
Frangula alnus (Faulbaum)	●
Populus tremula (Espe) *	○
Prunus avium (Vogelkirsche) *	●
Prunus spinosa (Schlehe)	●
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●
Salix caprea (Salweide)	●
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	●
Ulmus glabra (Bergulme)	○
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●

● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden.

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Westdeutsche Bergland sein.

Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Name	Wuchsform	Höhe in m	Wuchstempo	Lichtbedarf	Blätter	Kletterhilfe	Bemerkungen
Anemonenwaldrebe (Clematis montana Rubens)	Ranker	5-8	rasch	vollsonnig-schattig	laubabwerfend	ja	kleinblütig, aber reich blühend
Echter Wein (Vitis-Hybriden)	Ranker	5-10		vollsonnig	laubabwerfend	ja	hoher Wärmeanspruch
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)	Ranker	7-10	rasch	vollsonnig-schattig	laubabwerfend	ja	Wildform, anspruchslos
Gemeiner Efeu (Hedera helix)	Wurzelkletterer	10-30	rasch	halbschattig-schattig	immergrün	nein	viele Sorten, gut für große Flächen
Hopfen (Humulus lupulus)	Schlinger	5-8	rasch	vollsonnig-halbschattig	laubabwerfend	ja	frische Böden, für Gerüste und Pergolen
Knöterich (Polygonum aubertii)	Schlinger	10-15	sehr rasch	vollsonnig-halbschattig	laubabwerfend	ja	anspruchslos sehr buschig
Wilder Wein (P. tricuspidata Veitchii)	Wurzelkletterer	10-15	rasch	vollsonnig-halbschattig	laubabwerfend	nein	für große Flächen

Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Sondergebiet (Moduluntersaat, Zwischenreihen, Umfeld Gebäude, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Magerwiese - Solarpark (Rieger Hofmann 24) oder vergleichbar
Flächen für das Anpflanzen (Restflächen)	<ul style="list-style-type: none"> - Magerwiese - Schmetterlings- und Wildbienensaum

Zu verwenden ist Saatgut gesicherter Herkunft.

Aufgestellt:

Neunkirchen, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de