

ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 1.1 **So** Sonstiges Sondergebiet: Sondergebiet für Photovoltaik § 11 (2) BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 2.1 **0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl § 16 (2) 1 und § 19 BauNVO
 - 2.2 **AH_{max} = 3,00m+GOK** maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberkante § 16 (2) 4 BauNVO
 - 2.3 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	--
Grundflächenzahl	maximal zulässige Anlagenhöhe
--	--
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSPFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB)**
 - 3.1 **Baugrenze** § 23 (1) und (3) BauNVO
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) 25 BauGB)**
 - 4.1 Pflanzgebiet Einzelbaum § 9 (1) 25 a BauGB
 - 4.2 Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern § 9 (1) 25 a BauGB
- RENDE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)**
 - 5.1 **Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans** § 9 (7) BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**
 - 6.1 Weidflächen (außerhalb Geltungsbereich)
 - 6.2 Biotope nach § 32 NatSchG
 - 6.3 **geplante Zuleitung zum best. Stromnetz (außerhalb Geltungsbereich)**
 - 6.4 **geplante Übergabestation (außerhalb Geltungsbereich)**
 - 6.5 **Grünverradweg**
 - 6.6 Höhenlinien in 0,5m-Intervallen
 - 6.7 bestehende Gräben
 - 6.8 bestehender Baum

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB und § 11 BauNVO)**
 - 1.1 **SONDERGEBIET: PHOTOVOLTAIK** § 11 (2) BauNVO
Das Sondergebiet Photovoltaik dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Photovoltaikanlagen und Solarmodule und die zur Betreibung der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen wie Transformatorenstationen.
 - 1.2 Nach Ende der Nutzungsdauer der Anlage, d. h. sobald die Anlage vom Stromnetz genommen wird, ist die Fläche im Geltungsbereich wieder einer landschaftlichen Nutzung zuzuführen und der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen (Rückbau).
 - 1.3 Die von Photovoltaikanlagen insgesamt direkt durch Stütz- und Haltekonstruktionen sowie technische Anlagen wie Transformatorenstationen in Anspruch genommene Grundfläche wird auf maximal 150 m² (0,22 % der Gesamtfläche) begrenzt.
- ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSPFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 12 und 23 BauNVO)**
 - 2.1 Photovoltaikanlagen und Solarmodule sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (3) BauGB und § 16 (2) 4 i.V.m. § 16 BauNVO)**
 - 3.1 Die maximale Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen wird gemäß Planeintrag auf 3 m über Geländeoberkante festgesetzt.
 - 3.2 Mit den Modulen ist ein Mindestabstand von 1 m zur Geländeoberfläche einzuhalten.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)**
 - 4.1 Oberflächeneingriffe von dauerhaft angelegten Zufahrten auf die Sondergebietsfläche sind, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, mit wasserurkundlichen Biotopen (z. B. Schotterrasen) auszuweisen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
 - 4.2 Die Fläche ist nach Abschluss der Bauarbeiten, soweit ein Abtrag des Mutterbodens erfolgte, mindestens 30 cm stark mit Boden zu überdecken. Dieser ist dann mit gebietsheimischem Wiesen-Saatgut einzusäen. Die Fläche ist zu bewässern oder zweimal jährlich zu mähen, wobei der erste Schnitt nach dem 15. Juni erfolgt. Das Mähgut ist abzuräumen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.
 - 4.3 Zur Vermeidung von Infiltrationen und Blendwirkungen wird der Reflektionsgrad der Photovoltaikmodule auf maximal 6 % festgesetzt.
- PFLANZGEBOTE (§ 9 (1) 25 a BauGB)**
 - 5.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine 5 m breite, zweireihige freistehende Hecke vorrangig aus heimischen, standortgerechten Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,50 m anzulegen. Die Mindestgröße der Sträucher ist 2 x verpflanzt ohne Ballen (o.B.) 60-100 (siehe Pflanzenauswahlliste unter IV.).
 - 5.2 Bei den im Planeintrag festgesetzten Pflanzgebieten sind hochstammige Laub- bzw. Obstabäume (Stammumfang mind. 10-12 cm) einer gebietsheimischen Art zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste unter IV.).
 - 5.3 Zur Schaffung einer Grundstückszufahrt darf der Pflanzstreifen an einer Stelle in einer Breite von max. 5 m untertrocken werden.
 - 5.4 Die festgesetzte Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Errichtung und Inbetriebnahme der Anlage zu vollziehen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

- ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)**
 - 1.1 **Unterkonstruktion:** Die Unterkonstruktion der Modultische ist in Holzbauweise auszuführen.
 - 1.2 **Gesamteinstellung:** Die Photovoltaikanlagen innerhalb des Geltungsbereichs sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
- EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 (1) 1 LBO)**
 - 2.1 Notwendige Einfriedigungen sind nur als Hecken, Forstgeflecht oder eingegrützte Holzkaue zulässig.

III. HINWEISE

- Bodentunde**
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekanntes Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Abwurf des 4. Werklages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSocG). Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.
- Grundwasser**
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen untererird. Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).
- Bodenschutz**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist - soweit dieser keine umweltrelevanten Stoffe enthält - gesondert von tiefen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 BodsSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Verwehung etc.).
Erdaustrub, soweit dieser keine umweltrelevanten Stoffe enthält, soll zum Massenausgleich innerhalb des Baugeländes verwendet werden.
Der Oberboden ist, soweit er für eine Verwertung geeignet ist und keine Schadstoffe enthält, bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwertung zuzuführen. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.
Nach dem Einrichten des Energieparks sind die Fahrwege (für die Montage) und sonstige verdichtete Bodenbereiche gemäß DIN 18 915 "Bodenarbeiten" wirkungsvoll zu lockern (z.B. mit Grubber oder Kreiselgege) und unmittelbar anschließend wieder zu begrünen.
Beim Betrieb der Anlage sollte das Befahren auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und nach Möglichkeit nur bei trockenem Boden und trockener Witterung erfolgen, um nachträgliche Bodenverdichtungen zu vermeiden.
Schäden durch Erosion sind zu vermeiden (z.B. durch eine flächige Begrünung). Etwasige Schäden sind zu sanieren.
Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 (1) BodsSchG).
Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verachtungen auf einem Grundstück durchdringt oder durchdringt lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden (§ 7 BodsSchG).
- Altlasten**
Werden bei Ederarbeiten erdremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbefestigten Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt 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 Altlastenranger Auskunft.

IV. PFLANZENAUSWAHLLISTE

Auf den Flächen, auf denen Pflanzgebote festgelegt wurden, sind die u. a. Pflanzenarten zu verwenden.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Verwendung	
		Feldhecke	Feldgehölz
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	X	X
<i>Acer pseudoplatanus</i> *	Bergahorn		X
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	X	X
<i>Corylus avellana</i> *	Haselnuss	X	X
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel	X	X
<i>Crataegus laevigata</i> agg.	Artengruppe Zweigflügel Weißdorn	X	X
<i>Fraxinus alnus</i>	Faulbaum	X	X
<i>Fraxinus excelsior</i> *	Gewöhnliche Esche	X	X
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster	X	X
<i>Prunus tremula</i> *	Espin	X	X
<i>Prunus avium</i> *	Vogelkirsche		X
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume	X	
<i>Prunus spinosa</i> agg.	Artengruppe Schlehe	X	
<i>Pyrus communis</i> agg.	Artengruppe Birne		X
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	X	X
<i>Rosa canina</i> agg.	Artengruppe Hundrose	X	X
<i>Rubus sectio Rubens</i>	Artengruppe Brombeere	X	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	X	X
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	X	
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder	X	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	X	X
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme	X	X

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei mit gekennzeichneten Arten herkunftsgemäß entsprechend Forstvermehrungsgesetz (ForstG).

Ausfertigung:
Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 22.07.2008 überein.
Waldürn, den 22.07.08
Der Bürgermeister
Markus Günther
Bürgermeister

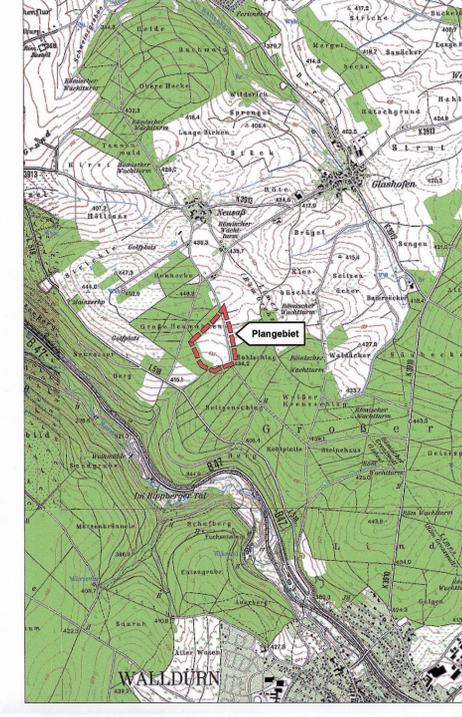
RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans und der mit ihm erlassenen örtlichen Bauvorschriften sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges.B.I. S. 617), mit den jeweils gültigen Änderungen
Bauzonenverordnung (BauZV) in der Fassung vom 23.01.1992 (BGBl. I S. 132), mit den jeweils gültigen Änderungen
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Form vom 18.12.1960 (BGBl. 1961 I S. 58) mit den jeweils gültigen Änderungen

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 23.07.2007
- Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 06.08.2007
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB am 07.11.2007
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB am 23.10.2007
- Auslegungsbeschluss nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 27.05.2008
- Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB am 07.06.2008
6.1 Bekanntmachung am 16.06. bis 16.07.2008
6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung am 22.07.2008
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 22.07.2008
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am 22.07.2008
- Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

ÜBERSICHTSPLAN



Kopie

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leblin
Dipl.-Ing. (FH) Dirk Lysak
Bestandende Ingenieure
Frieder Stadtpfanner
Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach - Tel. 09391 / 9390-0 - Fax 09391 / 9390-44 - E-Mail: zentra@ik-mosbach.de - www.ik-mosbach.de
Datum: 22.07.2008
Zeichen: 1947
Gezeichnet: 22.07.2008
MfK

Stadt: Waldürn
Stadtteil: Glashofen und Neusaß
Projekt: Bebauungsplan Energiepark Neusaß
Plan: Lageplan
Maßstab: 1 : 1.000

Die Stadt: Bürgermeisteramt der Stadt Waldürn
Waldürn, den 22.07.08
Der Bürgermeister: Markus Günther, Bürgermeister

