

ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)


- 1.1  Sonstiges Sondergebiet: Sondergebiet für Photovoltaik § 11 (2) BauNVO

2. 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 Füllechema der Nutzungsschablone

| | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | - |
| Grundflächenzahl | maximal zulässige Anlagenhöhe |
| - | - |

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1  Baugrenze § 23 (1) und (3) BauNVO

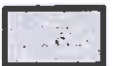





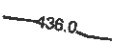

4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

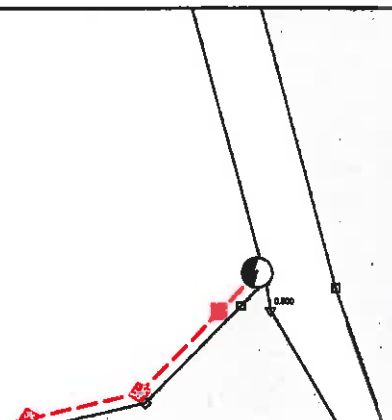
- 4.1  Pflanzgebot Einzelbaum § 9 (1) 25 a BauGB
- 4.2  Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern § 9 (1) 25 a BauGB

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

- 5.1  Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB

6. SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- 6.1  Waldflächen (außerhalb Geltungsbereich)
- 6.2  Biotop nach § 32 NatSchG
- 6.3  geplante Zuleitung zum best. Stromnetz (außerhalb Geltungsbereich)
- 6.4  geplante Übergabestation (außerhalb Geltungsbereich)
- 6.5  Grünkernradweg
- 6.6  Höhenlinien in 0,5m-Intervallen
- 6.7  bestehende Gräben
- 6.8  bestehender Baum



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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 landwirtschaftlichen 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.

2. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 12 und 23 BauNVO)

- 2.1 Photovoltaikanlagen und Solarmodule sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (3) BauGB und § 16 (2) 4 i.V.m. § 18 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.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 4.1 Oberflächenbefestigungen von dauerhaft angelegten Zufahrten auf die Sondergebietsfläche sind, soweit wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen) auszustatten. 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 beweiden 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 Irritationen und Blendwirkungen wird der Reflektionsgrad der Photovoltaikmodule auf maximal 6 % festgesetzt.

5. PFLANZGEBOTE (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- 5.1 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine 5 m breite, zweireihige freiwachsende 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 Pflanzgebote sind hochstämmige Laub- bzw. Obstbäume (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. 8 m unterbrochen werden.
- 5.4 Die festgesetzte Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Errichtung und Inbetriebnahme der Anlage zu vollziehen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 Unterkonstruktion:
Die Unterkonstruktion der Modultische ist in Holzbauweise auszuführen.
- 1.2 Gesamtgestaltung:
Die Photovoltaikanlagen innerhalb des Geltungsbereichs sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 Unterkonstruktion:
Die Unterkonstruktion der Modultische ist in Holzbauweise auszuführen.
- 1.2 Gesamtgestaltung:
Die Photovoltaikanlagen innerhalb des Geltungsbereichs sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

2. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

- 2.1 Notwendige Einfriedigungen sind nur als Hecken, Forstgeflecht oder eingegrünte Holzzäune zulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

2. 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 unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

3. 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 tieferen 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 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Erdaushub, soweit dieser keine umweltrelevanten Stoffe enthält, soll zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

Der Oberboden ist, soweit er für eine Verwertung geeignet ist und keine Schadstoffe enthält, bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung 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 Kreiselegge) 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 nachhaltige Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Schäden durch Erosion sind zu vermeiden (z.B. durch eine flächige Begrünung). Etwaige Schäden sind zu sanieren.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 (1) BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen 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 BBodSchG).

4. Altlasten
Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem 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 Abfallentsorger Auskunft.

4.

Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem 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 Abfallentsorger 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 |
| <i>Carpinus betulus</i> * | Hainbuche | X | X |
| <i>Corylus avellana</i> | Gewöhnlicher Hasel | X | X |
| <i>Crataegus laevigata</i> agg. | Artengruppe Zweigriffliger Weißdorn | X | X |
| <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum | X | X |
| <i>Fraxinus excelsior</i> * | Gewöhnliche Esche | X | X |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gewöhnlicher Liguster | X | |
| <i>Populus tremula</i> * | Espe | | 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 Hundsrose | 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 herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgesetz (FoVG).

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 22.07.2008 überein.

Walldürn, den 22.07.08

Der Bürgermeister



[Handwritten Signature]
 Michael 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.Bl.S. 617),
mit den jeweils gültigen Änderungen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
mit den jeweils gültigen Änderungen

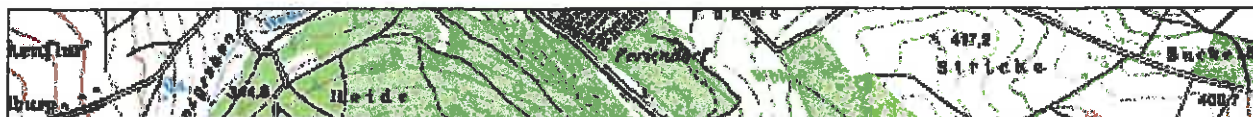
Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
mit den jeweils gültigen Änderungen

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 23.07.2007 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 06.08.2007 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | am 07.11.2007 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB | am 23.10.2007 |
| 5. Auslegungsbeschluss nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen | am 27.05.2008 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 07.06.2008 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 16.06. bis 16.07.2008 |
| 7. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen | am 22.07.2008 |
| 8. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 22.07.2008 |
| 9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am 13.09.2008 |

ÜBERSICHTSPLAN



Kopie

INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG

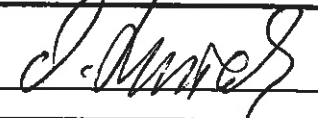
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leiblein
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Schmidt
Beratende Ingenieure

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Lysiak

Freier Stadtplaner



Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach – Tel. 06261 / 9290-0 – Fax 06261 / 9290-44 – E-Mail zentrale@ifk-mosbach.de – www.ifk-mosbach.de

| | | | | | |
|------------|------------|---------|---|-------------|------|
| | Datum | Zeichen | Gefertigt:  | Anlage | 2 |
| bearbeitet | 22.07.2008 | Gla | | Fertigung | |
| gezeichnet | 22.07.2008 | Hef | | Projekt Nr. | 1987 |

Stadt

Walldürn

Stadtteil

Glashofen und Neusaß

Projekt

Bebauungsplan

Energiepark Neusaß

Plan

Lageplan

Maßstab

1 : 1.000

Die Stadt:

Bürgermeisteramt
der Stadt Walldürn

Walldürn, den

22.07.08



Der Bürgermeister
Markus Günther
Bürgermeister

