



Große Kreisstadt

# Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

## Bebauungsplan

# „Solarenergie Grafenwald“

Gemarkung Zimmerhof

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

Vorentwurf

Planstand: 13.01.2023

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      |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am      |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gem. § 3 (1) BauGB  | vom bis |
| 4. Anhörung der Behörden<br>gem. § 4 (1) BauGB (Scoping-Termin)  | am      |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss  | am      |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,<br>Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und<br>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  
Bad Rappenau, den .....

-----  
Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

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<sub>PV</sub> – Sonstiges Sondergebiet: Photovoltaik (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet "Photovoltaik" dient der Unterbringung von Photovoltaikanlagen, der mit dem Betrieb zusammenhängenden technischen Gebäude und Anlagen und Anlagen sowie Anlagen zur Energieumwandlung (Wasserstoff-Elektrolyseure, Power-to-Heat Anlagen).

Das Sondergebiet Photovoltaik wird dabei in die Teilbereiche SO<sub>PV1</sub> und SO<sub>PV2</sub> gegliedert.

Im SO<sub>PV1</sub> sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Photovoltaikmodule in aufgeständerter Form, die punktuell in den Untergrund eingerammt oder geschraubt werden (großflächige Versiegelung bzw. Gründungsbauwerke aus Beton etc. sind unzulässig),
- Trafostationen,
- technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen und den Solarmodulen untergeordnet sind (Kameramasten, (unterirdische) Kabelleitungen),
- unbefestigte Zufahrten und Wartungsflächen.

Im SO<sub>PV2</sub> 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),
- Anlagen zur Energieumwandlung (Wasserstoff-Elektrolyseure, Power-to-Heat Anlagen),
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (z.B. Trafostationen, Kameramasten, (unterirdische) Kabelleitungen),
- unbefestigte 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 Modultrische überdeckten Fläche (maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikanlage ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Module/Modultrische) sowie der für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.

Im  $SO_{PV1}$  wird die Grundfläche für Trafostationen auf eine Gesamtsumme von maximal 30 m<sup>2</sup> beschränkt.

### **2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen**

Die Solarmodule dürfen die festgesetzte Modulhöhe von maximal 3,5 m ( $MH_{max}$ ), bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Module von der Geländeoberkante wird mit 0,5 m festgesetzt.

Bei der Errichtung sonstiger Technikgebäude (Trafostationen, Container für Wasserstoff-Elektrolyseure und Power-to-Heat Anlagen etc.) ist die maximale Gebäudehöhe  $GH_{max}$  (Gebäudeoberkante bezogen auf die lotrecht darunterliegende natürliche Geländeoberkante) gemäß Planeintrag einzuhalten. Ein geringfügiges Eingraben in das bestehende Gelände um maximal 1,0 m ist zulässig.

Kameramasten sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 3,0 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. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### **4.1 Beschichtung metallischer Materialien**

Unbeschichtete metallische Modulständerungen, Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen an bspw. Trafostationen oder sonstigen Anlagen und Bauwerken sind unzulässig.

#### **4.2 Umzäunung des Gebiets**

Es ist ein Bodenabstand von mindestens 20 cm zwischen Geländeoberkante und Zaun einzuhalten, um Kleintieren eine Unterquerung zu ermöglichen.

#### **4.3 Beleuchtung des Gebiets**

Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist eine Beleuchtung der Anlage nicht zulässig.

### **5. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### **5.1 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Randeingrünung)**

Die gemäß Planeintrag mit einem Pflanzgebot belegten Fläche ist zu mindestens 75 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

#### **5.2 Erhalt von Einzelbäumen**

Die gemäß Planeintrag mit einem Erhaltungsgebot belegten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

#### **5.3 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

In der gemäß Planeintrag mit einem Erhaltungsgebot belegten Fläche sind die Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur nachgelagert zur festgesetzten Randeingrünung zulässig. Eine Integration der Einzäunung in eine Heckenstruktur ist ebenfalls zulässig. Zudem sind Einfriedungen nur 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.

### **2. Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

#### **2. Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

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

#### **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 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt 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 Entsorgungswegs 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.

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. Grundwasserfreilegung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere 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 die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

## **6. Baugrunduntersuchung**

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

## **7. Einfriedungen**

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

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### **Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **Artenliste 2: Obstbaumsorten**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

Aufgestellt:

Bad Rappenau, den ...

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

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