



**ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN**

--- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet Photovoltaikanlage

Maß der baulichen Nutzung, Dachform (§ 9 (1) 1 BauGB u. § 16-21a BauNVO) (§ 2 (4)-(8) und § 74 (1) LBO)

**M max.** Maximale Gesamthöhe der Solarmodule

**G max.** Maximale Gesamthöhe der Technikgebäude

**FD** Flachdach

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 22,23 BauNVO u. § 9 (1) 2 BauGB)

--- Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Baumassenzahl BMZ	Bauweise
max. Zahl der Wohnj. je Geb.	Dachform und Dachneigung

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

**LwSch** landwirtschaftl. Schutzfläche (LwSch) Gehölze u. Einfriedigungen unzulässig gem. Textteil 1.4

Flächen für Anpflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Gewässern (§ 9 (1) 25 BauGB)

**PZ 1** Pflanzzwang 1 (PZ) gem. Textteil 1.6 a)

**PZ 2** Pflanzzwang 2 (PZ) gem. Textteil 1.6 b)

**Textteil für den Bebauungsplan**

**Rechtsgrundlagen:** §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Aufhebungen und Änderungen:** Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen baunutzungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben. Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die folgenden Festsetzungen geändert und um neue örtliche Bauvorschriften ergänzt.

**Festsetzungen:** In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

**1. Bebauungsplan „Solarpark Zaberfeld“  
Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)**

Sonstiges Sondergebiet (SO) Photovoltaik - § 11 BauNVO. Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik-Anlagen) sowie zweckgebundene bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur (Transformator, Trennungseinrichtung, Einfriedungen).

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)**

Die maximale Gesamthöhe der Solarmodule (M) (inkl. Aufständering) wird auf 2,10 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt. Sie darf jedoch die Höhe des nördlich angrenzenden Feldwegs (Flst. Nr. 876) um maximal 0,6 m überschreiten.

Die maximale Gesamthöhe der Technik-Gebäude (Gebäude für Transformator und Trennungseinrichtung) (G) wird auf 2,5 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt. Maßgeblich zur Berechnung der maximalen Gesamthöhe ist die mittlere Geländehöhe des Baugrunds des Technik-Gebäudes.

**1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

**1.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind von Gehölzen, Einfriedigungen und sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten.

**1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- a) Die Flächen unter den Solarpaneelen und die nicht für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind als extensive Wiese zu begrünen. Die Flächen sind 2mal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen. Alternativ ist eine Fortführung der Beweidung möglich.
- b) Um Belastungen von Regenwasser zu vermeiden ist bei der Verwendung von Metall als Baustoff (Blei, Kupfer, Zink) eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.
- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- d) Die Befestigung von Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (z.B. Schotterrasen).

**1.6 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

- a) Flächiger Pflanzzwang 1 (PZ 1): Auf den mit PZ 1 belegten Flächen ist ein Feldgehölzstreifen zu pflanzen. (1.6 c) ist zu beachten, Artenempfehlung siehe 1.6 d). Innerhalb des Pflanzzwang 1 sind tote Einfriedungen (Zäune vgl. 2.2) nicht zulässig.
- b) Flächiger Pflanzzwang 2 (PZ 2): Auf den mit PZ 2 belegten Flächen ist ein Feldgehölzstreifen zu pflanzen. (1.6 c) ist zu beachten, Artenempfehlung siehe 1.6 d). Innerhalb des Pflanzzwang 2 sind tote Einfriedungen (Zäune vgl. 2.2) zulässig.
- c) Die Feldgehölzstreifen sind in einem mindestens 3-reihigen Pflanzverband (1,5 x 1 Meter) zu pflanzen. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten je blockweise zu pflanzen (z.B. je 10-15 Stück).
- d) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: Haselnuss, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe. Pflanzgröße mind. 2 x verschult, 60 - 100cm.

**1.7 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz der umgebenden Wohnnutzung vor unzumutbaren Belästigungen durch Lichtimmissionen, sind bei Bedarf entsprechende Blendschutzmaßnahmen umzusetzen.

**Hinweise:**

- a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbearbeitungen archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- b) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.
- c) Von den nördlich gelegenen Weinbergen können Immissionen (Staub, Pflanzenschutzmittel u. ä.) auf die PV-Anlage einwirken. Diese Immissionen sind ggf. entschädigungslos hinzunehmen.
- d) Alle Höhen werden im Höhensystem DHHN12 angegeben (Höhen über NN im „Neuen System“).

**2. Örtliche Bauvorschriften**

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Solarpark Zaberfeld“:

**2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- a) Dachform und Dachneigung Technikgebäude: Zulässig sind Flachdächer.
- b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer der Technikgebäude: Um sich der Farbgebung der Photovoltaik-Module anzupassen, sind Außenfassaden und Dächer der Technikgebäude in hellen, mittelgrauen Farbtönen zu halten.

**2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Einfriedungen sind als maximal 2,5 m hohe Maschendraht- oder Stahlgitterzäune zu gestalten, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfreiheit nicht behindern dürfen. Die Festsetzungen 1.4 und 1.6 sind zu beachten.

Landkreis: Heilbronn  
Gemeinde: Zaberfeld  
Gemarkung: Zaberfeld

**Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften**

**„Solarpark Zaberfeld“**

(3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Hohe Egarten“)

Maßstab 1: 500

Projektnummer: 3 2011 0098-01

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Kirchstraße 5  
74199 Untergruppenbach  
Tel. 07143 58230-0  
Fax 07143 58230-26  
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 31.07.2018/23.10.2018

**Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)**

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	31.07.2018
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	31.07.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	17.08.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	17.08.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	20.08.2018 bis 21.09.2018
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	23.10.2018

Ausgefertigt: Zaberfeld, den 31.10.2018

*han*  
Csaszar, Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und In-Kraft-treten (§ 10 (3) BauGB)

am 02.11.2018  
Zur Beurkundung:

*han*  
Csaszar, Bürgermeister