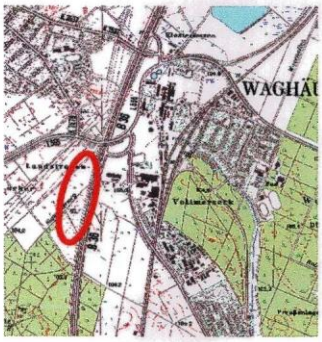
# STADT WAGHÄUSEL



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Solarpark Waghäusel"
Zeichnerischer Teil

Ausfertigung

Datum 04.04.2012 Maßstab 1:2.500


BHM Planungsgesellschaft mbH

Heinrich-Hertz-Straße 9 76646 Bruchsal tel 07251-98198-0 fax -29 www.bhmp.de
Rheinstraße 99.4 64295 Darmstadt tel 06151-81297-767 fax -769 info@bhmp.de


Bearb. HE

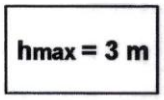
# PLANZEICHEN




**Art der baulichen Nutzung** - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung"



**Überbaubare Grundstücksfläche** - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze




**Maß der baulichen Nutzung** - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
max. Höhe der baulichen Anlagen

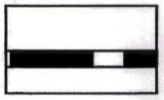


**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

# SONSTIGE DARSTELLUNGEN



**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** - § 9 Abs. 7 BauGB




**Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer**

**Ausfertigungsvermerk.**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Waghäusel, den 24. MAI 2012




Walter Heiler MdL
Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE

***Aufstellungsbeschluss***
Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 12.09.2011.

***Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit***
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 19.12.2011 bis zum 20.01.2012.

***Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange***
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 16.12.2011 bis 20.01.2012.

***Billigung und Offenlagebeschluss***
Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, die Billigung des Entwurfs sowie der Beschluss über die öffentliche Auslegung erfolgten am 27.02.2012.

***Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung***
Der Offenlagebeschluss und die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurden am 02.03.2012 ortsüblich im Mitteilungsblatt der Stadt Waghäusel bekanntgemacht.

***Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange***
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung mit Umweltbericht erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.03.2012 bis zum 13.04.2012. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 28.02.2012 bis zum 29.03.2012.

***Abwägung und Satzungsbeschluss***
Die Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgten am 23.04.2012.

***Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten***
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am .....25. MAI 2012.....

Der Bebauungsplan ist somit am .....25. MAI 2012..... in Kraft getreten.

Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Stadt Waghäusel bereit gehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Waghäusel, den 25. MAI 2012

STADT 16 WAGHÄUSEL

Walter Heiler MdL
Bürgermeister

WIRSOL
ENERGIE FÜRS LEBEN!



# Stadt Waghäusel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

# „Solarpark Waghäusel“

Textteil

bhm
Bresch Henne Mühlinghaus

**Bresch Henne Mühlinghaus** **BHM Planungsgesellschaft mbH** **BDLA**
Heinrich-Hertz-Straße 9 • 76646 Bruchsal • fon 07251-98198-0 • fax -29 • info@bhmp.de
Rheinstraße 99.4 • 64295 Darmstadt • fon 06151-81297-768 • fax -769 • www.bhmp.de

Bearbeiter: B.Eng. Christine Herdt

Projekt 201034 04.04.2012

# Inhalt

**1. Rechtsgrundlagen ..... 1**
Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans ..... 1

**2. Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 2**
**2.1** Art und Maß der baulichen Nutzung ..... 2
**2.2** Überbaubare Grundstücksfläche ..... 2
**2.3** Feuerwehrzufahrt/ Innere Erschließung ..... 2
**2.4** Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen ..... 3
**2.5** Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Tierhaltung ..... 3
**2.6** Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... 3

**3. Hinweise und Pflanzliste ..... 6**
**3.1** Bodenfunde und Denkmalschutz ..... 6
**3.2** Bodenschutz und altlastenrelevante Belange ..... 6
**3.3** Bodenversiegelung ..... 6
**3.4** Pflanzliste ..... 6
**3.5** Blendwirkung ..... 7
**3.6** Bestehende Leitungen ..... 7
**3.7** Anbaubeschränkung ..... 7

# 1. Rechtsgrundlagen

## Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

# 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

## 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

### § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO nach § 11 Abs. 2 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung" festgesetzt. In dem Sondergebiet sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen insbesondere in Form von Wechselrichtern und Mittelspannungstransformatoren zulässig.

(2) Die max. zulässige Höhe aller baulichen Anlagen und Einfriedungen beträgt 3,0 m über Oberkante des gewachsenen Geländes im Bereich der baulichen Anlage. Maßgeblich für die anzusetzende Höhe bei den Solarmodulen ist hierbei der lotrecht gemessene Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem höchsten Punkt der Module im Zustand der Ausrichtung nach Süden.

(3) Die Solarmodule sind in einer Neigung zwischen 10°-20° in Richtung Süden zu errichten. Eine Abweichung von bis zu 5% nach Westen oder Osten ist zulässig.

(4) Die Grundstücksfläche darf maximal bis zu einem Anteil von 45% der Sondergebietsfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden. Maßgeblich ist hierfür die senkrechte Projektion.

(5) Die zu versiegelnde Fläche darf maximal 0,5 % der Sondergebietsfläche betragen.

## 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

### § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Einzeichnungen der Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

## 2.3 Feuerwehrzufahrt/ Innere Erschließung

### § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Als Feuerwehrzufahrt sowie zum Bau und zur Wartung der Solaranlage ist das Errichten einer 3,5 m breiten geschotterten Erschließungsstraße auf der Sondergebietsfläche und der Maßnahmenfläche zulässig.

## 2.4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

### § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Niederschläge sind von dieser Regelung ausgenommen, diese sind ausschließlich flächenhaft zu versickern.

## 2.5 Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Tierhaltung

### § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB

Die Beweidung des gesamten Geltungsbereichs mit Rauhfutterfressern ist zulässig. Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen für die Tierhaltung, soweit sie für die pflegende Beweidung des Geltungsbereichs erforderlich sind, ist bis zu einer Fläche von 200 m² zulässig.

## 2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

(1) Gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil werden auf den Flurstücken 8317 und 8351 für den Ausgleich Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

(2) Auf der Sondergebietsfläche sind die Bereiche zwischen den Modulen die nicht geschottert oder versiegelt sind als artenreiches, standorttypisches, ungedüngtes Dauergrünland zu entwickeln. Die anschließende Dauerpflege erfolgt durch extensive Beweidung der Flächen mit rauhfutterfressenden Tierarten ohne Zufütterung auf der Fläche sowie ohne Nachmahd. Als Maß für die Extensität ist die Bestoßdichte bei Standweide so zu steuern, dass ca. 10 % Weiderest verbleibt. Bei Umtriebsweide dürfen die einzelnen Flächen jeweils max. zweimal jährlich mit einem Abstand von mind. 10 Wochen bestoßen werden.

Alternativ zur extensiven Beweidung sind zulässig:

Ein einschüriges Mahdregime im Zeitraum von Juni bis September. Für die Mahd sind kleintierschonende Geräte (Messerbalken, keine Scheiben- oder Kreiselmähwerke, keine Mulcher) zu verwenden. Das Mähgut ist innerhalb längstens einer Woche von den Flächen zu entfernen. Das Mähgut ist innerhalb längstens einer Woche von den Flächen zu entfernen.

(3) In der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine dreireihige, Feldheckenpflanzung mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern gem. der Pflanzlisten in Ziffer 4.4 mit einer maximalen Höhe von 2 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

(4) Ein an der südlichen, östlichen und westlichen Grenze des Sondergebietes an den Zaun angrenzender Streifen von ca. 2 m breite ist als Krautsaum zu entwickeln und nur in zweijährigem Turnus zu mähen. Dazu ist eine Saatbeetbereitung durchzuführen. Entweder fin-

det die Einsaat autochthonen Saatgutes oder eine Wiesendruschübertragung von geeigneten Standorten statt (ökologische Ausführungsplanung).

(5) Innerhalb der Maßnahmenflächen hat ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für die Zauneidechse zu erfolgen. Der ca. 600 m² große Robinienbestand innerhalb des Geltungsbereiches ist zu roden, Wurzelstöcke sind zu entfernen und das Saatbeet ist vorzubereiten. Es erfolgt eine Ansaat mittels regionalem Wiesendrusch zur Entwicklung von artenreichem, Grünland. Durch die Grünlandentwicklung sind Ampfer-Pflanzen, Weidenröschen und Nachtkerzen zu fördern. Die Pflege hat durch jährliche Mahd entsprechend Abs. 2 zu erfolgen. Ca. 15 % der Fläche ist als Altgrasstreifen zu belassen. Innerhalb der Fläche ist ein rotierender Ackerbrachestreifen, welcher in einem zwei Jahres Turnus zu prüfen ist, um Offenbodenstellen zu erhalten.

(6) Auf den Ausgleichsflächen hat das Auslegen von Reisigbündeln als Habitatstruktur für die Zauneidechsen zu erfolgen. Das angefallene Schnittgut der Rodungsarbeiten ist gebündelt auf den Ausgleichsflächen auszulegen.

(7) Die Baumaßnahmen der Freiland-Photovoltaik-Anlage sind zwischen April und Oktober (während der Aktivitätsphase der Zauneidechsen) durchzuführen.

(8) Die Anwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln sowie von chemischen Mittel zur Reinigung der Anlage ist ausgeschlossen.

(9) Das von befestigten oder teilbefestigten Flächen ablaufende, unschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist flächig zur Versickerung zu bringen.

(10) Die Befestigung von Wegen ist nur mit ungebundenen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

(11) Die Höhe von Bordsteinen und anderen Wegekanten darf maximal 5 cm betragen.

(12) Beleuchtungskörper sind nicht zulässig.

(13) Schächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind mit einer kleintier- und vogelsicheren Abdeckung zu versehen. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm betragen.

(14) Unbeschichtete, bewitterte Anlagenteile aus Materialien, die Blei, Kupfer oder deren Legierungen enthalten, sind unzulässig. Die bewitterte, unbeschichtete Zink-Oberfläche von Anlagenteilen ist auf max. 400 m² je ha überbaubarer Grundstücksfläche beschränkt.

(15) Das Befahren der Sondergebietsfläche und der Grünflächen ist nur zu Montage- und Wartungsarbeiten an der Solaranlage, zur Grünlandpflege mit landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen sowie für die Feuerwehr zulässig.

(16) Die Gründung der Solarmodule darf nicht mit Schwergewichtsfundamenten, insbesondere massiven Betonfundamenten erfolgen.

(17) Der Abstand zwischen Boden und Unterkante der Module muss mindestens 80 cm betragen.

(18) Einfriedigungen sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen und soweit wie möglich zu begrünen oder in Pflanzflächen zu integrieren. Stacheldraht ist nur als oberer Abschluss der Einfriedung zulässig.

(19) Zwischen der Bodenoberfläche und den Zäunen ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.

# 3. Hinweise und Pflanzliste

## 3.1 Bodenfunde und Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich an das Landesdenkmalamt zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

## 3.2 Bodenschutz und altlastenrelevante Belange

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigung (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Abteilung Wasserrecht zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen.

## 3.3 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden.

## 3.4 Pflanzliste

Für Pflanzungen sind folgende Arten gebietsheimischer Herkünfte in den genannten Anteilen zu verwenden:

### Hecke

Schlehe - *Prunus spinosa* - 20 bis 50 %

Zweigriffliger Weißdorn - *Crataegus laevigata* - 5 bis 30 %

Eingriffliger Weißdorn - *Crataegus monogyna* - 5 bis 30 %

Liguster - *Ligustrum vulgare* - 5 bis 30 %

Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea* - 5 bis 30 %

Hundsrose - *Rosa canina* - 2 bis 15 %

Kreuzdorn - *Rhamnus carthaticus* - 2 bis 10 %

Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana* - 2 bis 10 %

## 3.5 Blendwirkung

Sollten entlang der B 36 und Bahntrasse Blendwirkungen durch den Bau der Solaranlagen auf die Verkehrsteilnehmer einwirken, sind zu deren Vermeidung geeignete Maßnahmen durch den Betreiber und zu dessen Lasten vorzunehmen.

## 3.6 Bestehende Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen verpflichtet sind.

## 3.7 Anbaubeschränkung

Ein schmaler Streifen des Solarparks liegt in der Anbaubeschränkungszone der B 36. Die Anbaubeschränkungszone befindet sich entlang der Bundesstraßen in einem Streifen von 40 Metern, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG bedarf die Errichtung, Änderung oder Umnutzung baulicher Anlagen, die eine Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen erfordern, der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde.

Stadt Waghäusel, den 24. MAI 2012

STADT 15 WAGHÄUSEL

Walter Heiler, Bürgermeister