

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Solarpark S-E-M Gemeinde Sembach

### Textliche Festsetzungen

II FERTIGUNG

GENEHMIGT

mit Verfg. vom 12/05/05

Az.: 5/610-13-Oh Sembach

Kaiserslautern  
den 12/05/05

Kreisverwaltung

I.A. Dipl.-Ing. Jan DEUBIG  
-Stadtplaner-



L.A.U.B. Kaiserslautern: 11.5.2005

## Inhalt

<b>I.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	
<b>II.</b>	<b>Textfestsetzungen</b>	
<b>1</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)	4
1.1.1	Sonstiges Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung Solarpark (§ 11 BauNVO)	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)	5
1.2.1	Grundflächenzahl und Grundfläche	5
1.2.2	Höhe baulicher Anlagen	5
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)	5
1.4	Führung von Versorgungsleitungen	5
1.5	Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).	6
1.5.1	Allgemeine Begrünung des Gebietes	6
1.5.2	Speziell abgegrenzte Pflanzflächen	6
1.6	Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
1.6.1	Rückbaumaßnahmen	6
1.6.2	Regenwasserversickerung	6
<b>2</b>	<b>Aufnahme bauordnungsrechtlicher Regelungen als Festsetzungen (§88 Abs. 1-4 LBauO und §88 Abs. 6 in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB)</b>	<b>7</b>
2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§88 Abs. 1 LBauO)	7
<b>3</b>	<b>Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 BauGB)</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Pflanzlisten (Artenlisten)</b>	<b>11</b>

## I. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997, zuletzt geändert am 1.10.2004
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990, geändert am 22.4.1993
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.3.2002
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.9.2001
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)** vom 17.3.1998, zuletzt geändert am 9.9.2001
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)** vom 27.7.1957 zuletzt geändert am 6.1.2004
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)** vom 15.3.1974, zuletzt geändert am 22.12.2004
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18.12.1990
  
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** vom 24.11.1998 zuletzt geändert 22.12.2003
- **Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG)** in der Fassung vom 2.4.1998, geändert 6.2.2001
- **Landeswassergesetz (LWG)** in der Fassung vom 22.1.2004
- **Landesstraßengesetz (LStRG)** in der Fassung vom 1.8.1977, zuletzt geändert 18.12.2001
- **Landespflegegesetz (LPfIG)** in der Fassung vom 5.2.1979, zuletzt geändert 12.5.2004

## II. Textfestsetzungen

### 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §11 BauNVO)

##### 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung Solarpark (§ 11 BauNVO)

Das im Plan so festgesetzte und umgrenzte Gebiet wird als "Sonstiges Sondergebiet" im Sinne der Baunutzungsverordnung §11 mit der Zweckbestimmung "Solarpark" festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Strom aus Sonnenlicht mittels Photovoltaik einschließlich der zur Netzeinspeisung sowie zu Betrieb, Wartung, Pflege und Unterhaltung notwendigen baulichen Anlagen. Dazu gehören (unter Beachtung ggf. dazu getroffener weitergehender Festsetzungen vor allem zu Gestaltung und Maß) insbesondere:

- Solarzellen und Module mit den entsprechenden Aufstellvorrichtungen ("Tische"),
- zugehörige Leitungen, Umspann-, Steuer- und Schaltvorrichtungen,
- die zum Ausgleich vorhandener, bei der Aufstellung störender (künstlicher) Böschungen, Dämme und Einschnitte und zur Gewährleistung der Zugänglichkeit für die Wartung der Module notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen,
- eine Einzäunung des Gebietes, soweit sie zum Schutz der Anlage vor unbefugtem Betreten erforderlich ist,
- sowie eine befestigte Zufahrt und notwenige befestigter Arbeits- und Abstellflächen, die der Unterhaltung und Wartung der Anlage dienen.

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

### **1.2.1 Grundflächenzahl und Grundfläche**

Grundflächenzahl und Grundflächen werden gemäß der Einträge im Plan als Obergrenze festgesetzt. Es ist keine Überschreitung im Sinne des §19 Absatz 4 zulässig.

### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß der im Plan eingetragenen Werte als Obergrenze festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximale Tischhöhe der Module (**THM max**) ist die Geländehöhe unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils tiefer liegenden (Süd-) Seite eines Moduls. Die Höhe bezeichnet die Höhendifferenz dieses Geländepunktes zur Oberkante der (in Gefällerrichtung) gegenüberliegenden höher gelegenen Seite des Tisches in Metern.

Kleinere, eng begrenzte Mulden und Gräben unterhalb der Tische bleiben von dieser Regelung ausgenommen und können ggf. unter Maßgabe des angrenzenden Geländes überspannt werden.

## **1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)**

Solarmodule und Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **1.4 Führung von Versorgungsleitungen**

In den mit GFL 2 gekennzeichneten Flächen wird entlang z.T. bestehender z.T. neu verlegter Trassen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Pfalzwerke AG zur Verlegung und Unterhaltung erdverlegter 20kV Leitungen eingerichtet.

In den mit GFL 3 gekennzeichneten Flächen wird entlang der bestehenden Wasserleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Bundesrepublik Deutschland zur Führung und Unterhaltung der Versorgungsleitung des "Heuberges" aus dem Wasserwerk Schwarzweiher.

## **1.5 Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).**

### **1.5.1 Allgemeine Begrünung des Gebietes**

Mindestens 99% des Sondergebietes (einschließlich der Flächen unterhalb der Module) sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

Soweit keine anderen Festsetzungen getroffen sind, sind die Flächen als extensives Grünland anzulegen und zu entwickeln bzw. zu pflegen.

Im Falle der Neuanlage ist dazu eine Ansaat mit Landschaftsrasen mit Kräutern vorzunehmen. V.a in den Randbereichen soll ergänzend auch auf eine Heublumenansaat aus artenreichen Wiesenbeständen des Flugplatzbereiches zurückgegriffen werden. Die Flächen sind 1mal jährlich zu mähen und das Schnittgut ist abzutransportieren oder die Flächen sind (bevorzugt durch Schafe) zu beweiden. Während einer Entwicklungszeit von etwa 3 Jahren kann eine häufigere Mahd zu Aushagerung (2x jährlich) erfolgen.

### **1.5.2 Speziell abgegrenzte Pflanzflächen**

#### **P1 Neuanlage eines Heckenstreifens**

In dem im Plan so umgrenzten Bereich ist ein mindestens 3 reihiger und mindestens 2 m hoher Heckenstreifen neu anzulegen und zu unterhalten. Pflanzdichte mindestens 1 Pflanze je 1,5 m pro Reihe, in mind. 2xv Qualität 60-100 cm, Arten gemäß beiliegender Pflanzliste.

## **1.6 Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **1.6.1 Rückbaumaßnahmen**

Die nicht weiter genutzten versiegelten Flächen sind zurückzubauen mit Oberboden in geringer Mächtigkeit (im Mittel um etwa 10 cm) zu überdecken und gemäß der entsprechenden Festsetzungen zu begrünen.

### **1.6.2 Regenwasserversickerung**

Die von den Modulen, Zufahrten und Gebäudedächern anfallenden Regenwasserabflüsse sind innerhalb des Sondergebietes flächig zu versickern.

Die Versickerung in begrüneten Mulden ist zulässig, sofern sichergestellt ist, dass keine Verunreinigungen des Bodens und Untergrundes vorliegen, die dem entgegenstehen.

## **2 Aufnahme bauordnungsrechtlicher Regelungen als Festsetzungen (§88 Abs. 1-4 LBauO und §88 Abs. 6 in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§88 Abs. 1 LBauO)**

Die Modulflächen sind in einer einheitlichen Farbgebung zu halten. Sie sind ohne spezielle Farbeffekte und auffällige, grelle Farbtöne in den materialspezifischen Blau-/ Violetttönen der Zellenflächen zu belassen.

Die Einfriedung ist als nicht blickdichter, mit Übersteigschutz maximal 2,5 m hoher Maschendraht- oder Stahlgitterzaun zu gestalten.

Jegliche von außerhalb des Geländes sichtbare Werbeanlagen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können Informationstafeln zur Solarenergie allgemein und zur Anlage im Besonderen an dafür geeigneten Stellen (öffentliche Wege, Zugangsbereich) zugelassen werden, sofern sie in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben und nicht über das für diesen Zweck erforderliche Maß hinaus einsehbar und auffällig sind.

### **3 Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 BauGB)**

Im Geltungsbereich bestehen keine zu kennzeichnenden Bodenverunreinigungen mehr.  
Zu noch laufenden Maßnahmen siehe auch "Hinweise".



#### **4 Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs. 6 BauGB)**

Es sind bestehende Leitungsrechte des Bundes und der Pfalzwerke AG im Plan dargestellt.

Die genaue Lage ist mit den Betreibern vor Ort zu ermitteln und notwendige Schutzvorkehrungen sind im konkreten Fall abzustimmen.

Grundsätzlich stehen die Mittelspannungsleitungen und die Wasserleitung einer Überbauung mit Modultischen nicht im Wege, wenn bei der konkreten Ausführung eine solche Abstimmung erfolgt. Für die Gasleitung ist ein von Bebauung freizuhaltender Streifen entsprechend dem bestehenden Schutzstreifen vorgesehen (siehe auch „Hinweise“).

## 5 Hinweise

### Durchführungsvertrag

Für das Vorhaben wurde ein Durchführungsvertrag gemäß §12 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger City Solar AG Bad Kreuznach abgeschlossen.

In diesem Vertrag finden sich über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende Regelungen und Verpflichtungen, die zu beachten sind. Darunter sind unter anderem eine Begrenzung der Laufzeit auf 20 Jahre (mit Optionsrecht für Verlängerung), eine Mindestbetriebsdauer von 20 Jahren und eine Verpflichtung zum Rückbau nach Nutzungsende sowie die Übernahme der Kosten für Planung und Erschließung.

### Altstandorte

Der gesamte Geltungsbereich ist als Altstandort einzustufen. Es sind die diesbezüglichen Standardauflagen zu beachten.

Im Falle einer in Mulden und Becken konzentrierten Versickerung ist sicherzustellen, dass an den betreffenden Stellen keine kleinräumige Verunreinigung mit dem Risiko von Schadstoffauswaschungen in den Untergrund bestehen.

### Belagwahl

Sofern Belange des Grundwasserschutzes, und insbesondere auch vorhandene Verunreinigungen dem nicht entgegenstehen, sollten im Interesse einer Minimierung der Eingriffe in Bodenfunktionen und des erforderlichen Aufwandes für die Sammlung und Versickerung des Regenwassers soweit wie möglich wasserdurchlässige Beläge zur Befestigung insbesondere von Parkplätzen und Wegen herangezogen werden.

## 6 Pflanzlisten (Artenlisten)

### Artenliste A: Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

### Artenliste B: Sträucher

- **Rosen-Brombeerenhecke**

Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere

- **Niedrige bis mittelhohe Landschaftsgehölzpflanzung**

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose

- **Gestufte Landschaftsgehölzpflanzung,**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Darüber hinaus weitere standortgerechte, bevorzugt heimische Baum- und Straucharten.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Solarpark S-E-M Gemeinde Sembach

### Ausfertigung

Plan und Textteil stimmen mit dem Willen der Ortsgemeinde überein. Die für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans maßgebenden Verfahrensbestimmungen wurden in vollem Umfang beachtet. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Ort: .....

Datum: .....

.....  
(Bürgermeister)