BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE SELLERICH

Teilbereich "Fröhnland“ (Sondergebiet Photovoltaik)

I. Zeichnerische Festsetzungen

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

SO — Sondergebiet Photovoltaik

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

Grünflächen

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)

Flächen für den Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1 - M3)

Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (A1 und A2)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 BauNVO)

1.1. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird das Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ als Sondergebiet (SO) festgesetzt. Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, hier ausschließlich Sonnenenergie durch Photovoltaik, dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21 a BauNVO)

2.1. Für die Modulfläche als projizierte überbaute Fläche, einschl. der Nebenanlagen, wird für das Sondergebiet gem. §§ 16 Abs. 2 und 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

2.2. Die zulässigen Bauhöhen sind gem. § 16 Abs. 2 und 4 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt als:

- Gesamthöhe für Module: max. 3,50 m (Oberkante der Module),
- Mindesthöhe für Module: min. 0,80 m (Unterkante der Module),
- Gesamthöhe für Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter, Stromspeicher, Anlagen zur Herstellung und Speicherung von Wasserstoff): max. 3,50 m.
- Gesamthöhe von Sonderbauten (z.B. Freileitungen und zugehörige Masten der Energieversorgung, Antennen, Anlagen zur Videoüberwachung oder Blitzableiter): max. 6,00 m

Die Höhen werden gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche lotrecht zur Modulunterkante und Moduloberkante bzw. zur Oberkante der Nebenanlagen und der Sonderbauten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der Fläche, innerhalb der die Solarpaneelen einschl. der Nebenanlagen untergebracht werden dürfen (Vorhaben). Ein Vortreten von einzelnen Anlagenteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Es ist zulässig, die Zaunanlage auch außerhalb der Baugrenze zu errichten.

3.2. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 4 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Sondergebiet als untergeordnete Nebenanlage im Zusammenhang mit dem Unterhalt der Flächen und für Ver- und Entsorgung, Steuerung bzw. Überwachung der Photovoltaikanlage sowie Speicherung von Strom zugelassen. § 14 Abs. 4 BauNVO ist Bestandteil des Bebauungsplans. Zulässig sind Nebenanlagen bis zu je 100 m² Grundfläche in eingeschossiger Bauweise.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1. Für die Aufständerung der Modultische (Fundamente) inkl. Nebenanlagen wird ein Versiegelungsgrad von max. 4 % der Sondergebietsfläche festgesetzt. Für die Befestigung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

4.2. Innerhalb des SO-Photovoltaik sind sämtliche nicht befestigte Bodenflächen in Grünland umzuwandeln. Dazu sind die Flächen mit einer standortgerechten, kräuterreichen Regiosaatgutmischung der Herkunftsregion 7 (Kräuteranteil mind. 30 %) einzusäen. Die Einsaat der Fläche ist nach Abschluss der Baumaßnahmen, jedoch spätestens in der unmittelbar folgenden Saatzeit durchzuführen. Bei vorhandenen Grünlandflächen kann auf Teilflächen, deren Grasnarbe nach Abschluss der Baumaßnahme geschlossen und intakt ist, auf eine Neueinsaat verzichtet werden.
Die Pflege der Fläche kann in Form einer extensiven Beweidung oder durch Mahd erfolgen. Eine Beweidung ist im Zeitraum vom 1. Juni bis 14. November mit einem Viehbesatz von max. 1,0 Raufutterfressenden Großvieheinheit je Hektar (RGV / ha) durchzuführen. Bei einer ganzjährigen Beweidung darf der Viehbesatz von 0,6 RGV / ha im Durchschnitt des Zeitraumes vom 15. November bis 31. Mai nicht überschritten werden. Eine Mahd der Fläche ist als zweischürige Mahd mit Entnahme des Mahdguts in der Zeit vom 1. Juni bis 14. November durchzuführen. Ausschließlich unterhalb der Module ist das Mulchen der Fläche (mit Zerkleinern des Mahdguts) zulässig. Die Mähd- und Beweidungszeiten können bei Bedarf (z.B. witterungsbedingt) in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde angepasst werden. Der Einsatz von Düngemittel oder Pestiziden ist ausgeschlossen.

4.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
In den im Bebauungsplan ausgewiesenen Teilabschnitten zur „Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist im Bereich der Maßnahme „A 1“ eine flächige Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern und im Bereich der Maßnahme „A 2“ auf der Außenseite der Zaunanlage auf einer Mindestbreite von 5,00m eine dreireihige Hecke mit heimischen Sträuchern anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt mind. 1 Pflanze pro 1,5 qm. Es sind mindestens fünf verschiedene Sträuchern zu verwenden und in einem ausgewogenen Mischungsverhältnis anzupflanzen. Folgende Pflanzqualität muss mindestens eingehalten werden: 2 x verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 100-150 cm. Geeignete heimische Sträucharten sind z.B. Weißdorn (*Crataegus spec.*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hartriegel (*Cornus spec.*).
Die Bereiche der Zufahrten in das Sondergebiet sind auf einer Breite von jeweils max. 6 m von der Pflanzpflicht ausgenommen.
Die Pflanzungen sind spätestens in der nach Errichtung der Zaunanlage folgenden Pflanzperiode anzulegen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind bis spätestens Ende der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. Das Auf-den-Stock-setzen der Anpflanzung ist verboten. Es sind lediglich geringfügige Pflegeschnitte zulässig, welche den geschlossenen Heckencharakter erhalten (dauerhafte Mindesthöhe 3 m) und die Anlage dauerhaft in die umgebende Landschaft einbinden.

4.4. Innerhalb der Maßnahmenfläche „M 2“ ist eine naturnahe Entwicklung des geschützten Quellbereichs und Quellbachs zu ermöglichen. Vorhandene Ablagerungen (Grasschnitt, Ernteabfälle o.ä.) sind dauerhaft zu entfernen. Die angrenzenden Grünlandflächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Um die Bewirtschaftung und Pflege der östlich benachbarten Wiesenflächen zu gewährleisten, ist eine 5 m breite Durchfahrtmöglichkeit durch die Fläche „M 2“ vorzusehen und freizuhalten; diese ist optisch abzugrenzen z.B. durch (mind. 1,20 m hohe) Holzpfosten im Abstand von ca. 15 – 20 m zueinander.

4.5. Innerhalb der Maßnahmenflächen „M 1“ und „M 3“ sind sämtliche Flächen in Grünland umzuwandeln. Dazu sind die Flächen mit einer standortgerechten, kräuterreichen Regiosaatgutmischung der Herkunftsregion 7 (Kräuteranteil mind. 30 %) einzusäen. Die Einsaat der Fläche ist nach Abschluss der Baumaßnahmen, jedoch spätestens in der unmittelbar folgenden Saatzeit durchzuführen. Bei vorhandenen Grünlandflächen kann auf Teilflächen, deren Grasnarbe geschlossen und intakt ist, auf eine Neueinsaat verzichtet werden. Es ist eine zweischürige Mahd mit Entnahme des Mahdguts in der Zeit vom 1. Juni bis 14. November durchzuführen. Die Mähdzeiten können bei Bedarf (z.B. witterungsbedingt) in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde angepasst werden. Der Einsatz von Düngemittel oder Pestiziden ist ausgeschlossen.

4.6. Bauarbeiten während der Hauptbrutzeit der Feldlerche vom 15. März bis 15. Juni sind nicht zulässig. Abweichend kann die Bauzeitenregelung im Rahmen einer Umweltbaubegleitung festgelegt werden. Dazu ist das Baufeld vor Baubeginn auf mögliche Brutvorkommen zu kontrollieren. Nach längeren Pausen der Bauarbeiten erfolgt eine erneute Kontrolle des Baufeldes durch die Umweltbaubegleitung.

4.7. Das auf die Module treffende Niederschlagswasser ist dezentral und breitflächig auf der Sondergebietsfläche zu versickern. Dazu sind die Solarmodule lückenhaft auf den Modultischen zu montieren. Zwischen den einzelnen Modulen ist ein Tropfspalt von mindestens 2 cm zu belassen. Die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Baugebietes sind auch während der Bauphase sicher zu stellen. Baubedingte Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeiten und vor Einsaat der Fläche durch Tiefenlockerung zu beseitigen.

4.8. Zum Schutz vor Bodenerosion während der Bauphase sind Flächen ohne schützende Vegetation (z.B. Ackerflächen) mindestens ein halbes Jahr vor Baubeginn mit einer Feldgrasmischung einzusäen.

4.9. Innerhalb des Sondergebietes oder der Pflanz- und Maßnahmenflächen sind begrünte Rückhalte- und Versickerungsmulden mit einer max. Einstautiefe von 40 cm in Erdbauweise zulässig. Die jeweilige Nutzung und Pflege der Fläche dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO sowie § 9 Abs. 6 BauGB)

5.1. Für die Einfriedung zulässig sind Metallgitter- oder Metallgeflechtzäune mit Übersteigschutz bis 2,50 m Höhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche. Die Zaununterkante ist für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Dazu ist ein Abstand zwischen Zaununterkante und Bodenoberfläche von mind. 15 cm einzuhalten oder in Bodennähe eine Maschenweite von 10x10 cm bis 15x15 cm zu verwenden. Abweichungen in geringfügigem Maße sind zulässig. Die Zaunanlage ist auf der Innenseite des Pflanzstreifens zu errichten.

III. Hinweise

1. Die Bestimmungen des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gem. § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die zu rodenden Bäume und Gehölze sind vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten auf eventuelle Quartiere und einen Besatz von Brutvögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten dürfen Rodungs- und Fällungsarbeiten nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Ackerflächen dürfen nicht als Lagerplatz verwendet werden.
2. Seitens des Anlagenbetreibers ist spätestens zur Baugenehmigung eine Haftungsfreistellung gegenüber den angrenzenden Waldbesitzern abzugeben.
3. Die Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen stellt innerhalb des Plangebietes kleinräumig eine Abflusskonzentrationszone dar. Es wird empfohlen technische Infrastruktur wie z.B. Trafostationen oder Zentralwechselrichter nicht im Bereich der Abflusskonzentrationszone zu errichten.
4. Im Bereich des Bauvorhabens befinden sich keine oberträgig bekannten Westwall-Anlagen. Das Plangebiet liegt jedoch nahe der Kernzone des Westwalls. Da nicht alle Anlagen des Strecken- und Flächendenkmals vollständig erfasst sind, ist deshalb bei Bodeneingriffen auf unterträgig vorhandene bauliche Anlagen bzw. deren Überreste und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Diese bzw. Hinweise auf solche oder entsprechende Funde sind unmittelbar der unteren Denkmalschutzbehörde oder der Direktion Landesdenkmalpflege zur Erfassung zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen, die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern und der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse den Denkmalbehörden zur Verfügung zu stellen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalfachbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen. Die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. §§ 16-19 DSchG ist zu beachten.
Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Anforderungen der DIN 19639, DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Wenn sich bei den Bauarbeiten Indizien für Bergbau zeigen, wird empfohlen, einen Baugrundberater bzw. Geotechniker zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung einzubeziehen.
6. Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geo-ldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma).
7. Während der Bautätigkeiten sind die Böden im Plangebiet ggf. im Rahmen der Genehmigungsplanung durch einen baubegleitenden Bodenschutz gem. DIN 19639 (Bodenschutzkonzept und Bodenkundliche Baubegleitung) vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur zu schützen. Hauptzufahrten und Lagerflächen dürfen nicht im Bereich verdichtungsempfindlicher Böden angelegt werden. Baubedingte Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeiten und vor Einsaat der Fläche durch Tiefenlockerung zu beseitigen.
8. Hinsichtlich der Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe sind die Anforderungen der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ einzuhalten.
9. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
10. Vor Beginn der Bauarbeiten muss nachgewiesen werden, dass von den aufgeteilten Modulen keine Blendgefahr in Richtung klassifizierte Straßen ausgeht. Ggf. ist im Zuge des Bauantrags ein Blendgutachten zu erstellen. Sollte eine Blendgefahr nicht gänzlich auszuschließen sein, muss durch bauliche Maßnahmen oder Pflanzungen ein direkter Sichtkontakt zu Straßen unterbunden werden.
11. Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften (Deutsches Institut für Normung e.V.) sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin. Die entsprechenden DIN-Vorschriften bzw. Regelwerke werden auch im Verfahren gem. § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht bei der Verbandsgemeinde Prüm bereitgestellt.

Verfahrensvermerke	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	24.12.2024
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	00.00.0000
3. Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	00.00.0000
4. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	22.01.2024 bis 05.02.2024
5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	00.00.0000
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer Auslegung von 00.00.0000 bis 00.00.0000	00.00.0000
8. Ausfertigung	00.00.0000
9. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	00.00.0000

Plangrundlage

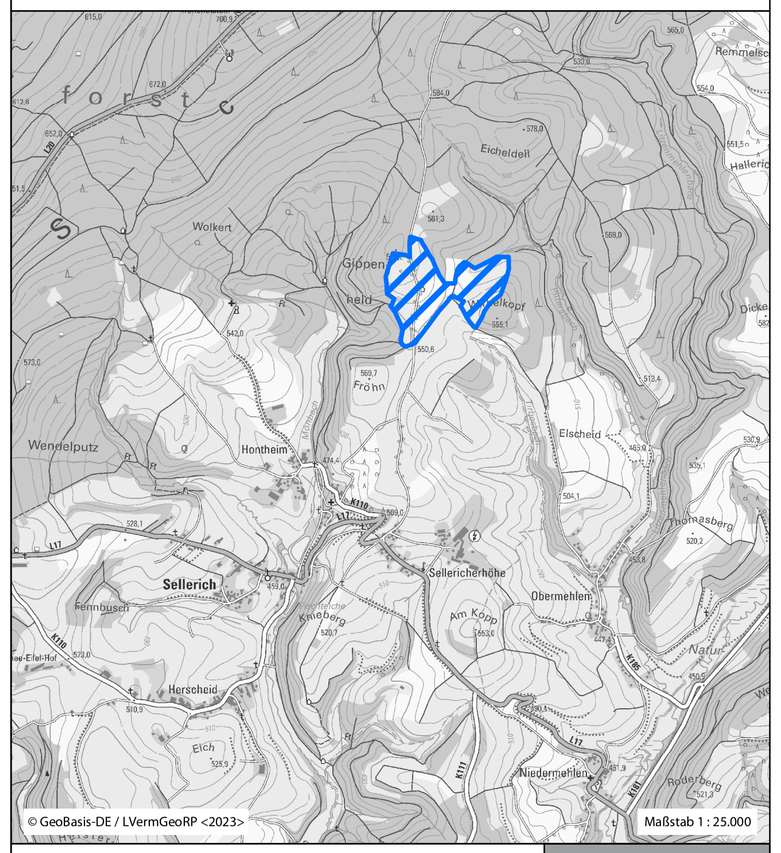
Die Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung

Datengrundlage
<GeoBasis.DE/LVermGeoRP<2023>

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) wird hiermit ausgefertigt und seine Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB und § 24 Abs. 2 GemO angeordnet.
Es wird bestätigt, dass die Beschlüsse ordnungsgemäß zu Stande gekommen sind.

Sellerich, den 00.00.0000 Der Bürgermeister


Sellerich
Fröhnland
Eisheid
Wiesheid
Hortheim
Wenneldutz
Obermehlen
Niedermehlen
Herrscheid
Kiesel
Kleinlangenfeld
Dahlem
Roth
Rommersheim
Gallenfels
Pützborn
Eisheid
Wolfert
Gipsmühle
Sellerich Steuler
Am Kirchberg
Kirchberg
Steinberg
Hellenberg
Kalkofen
Kalkofen
Hellenberg
Kirchberg
Am