

Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wallersheim

"Sondergebiet Photovoltaik - Das Sur"

I. Zeichnerische Festsetzungen

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

Sondergebiet Photovoltaik

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

Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze

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

Grünflächen

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

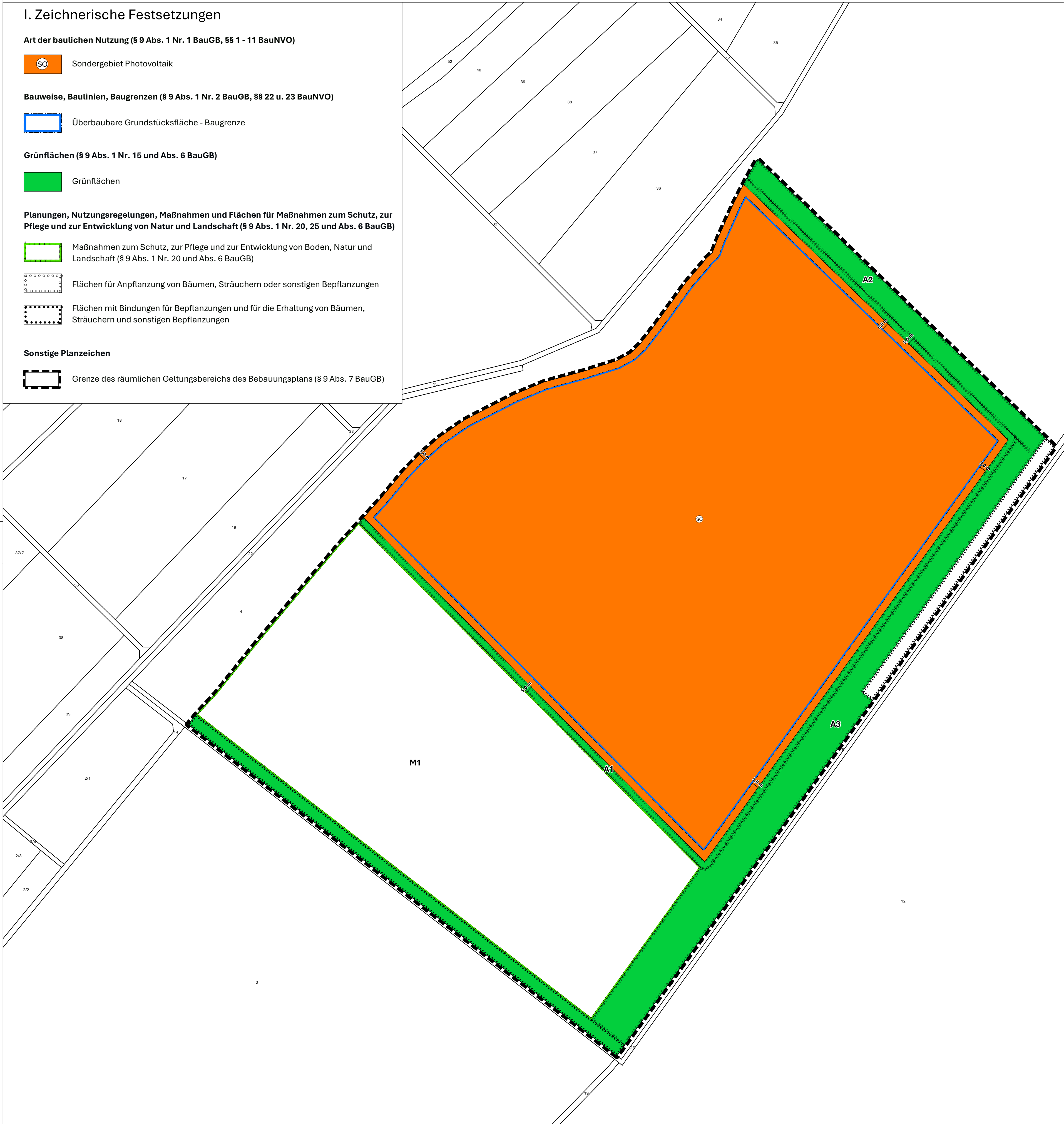
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

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

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 (Unterkannte der Module),
- Gesamthöhe für Nebenanlagen (Trafu, Wechselrichter, Stromspeicher, Anlagen zur Herstellung und Speicherung von Wasserstoff): max. 3,50 m,
- Gesamthöhe von Sonderbauten (wie 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 im Sondergebiet werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der Fläche innerhalb der die Solarpaneele, 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 Nebenanlagen 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 einschossiger 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 Modulstische (Fundamente) inkl. Nebenanlagen wird ein Versiegelungsgrad von 4 % der Sondergebietsfläche festgesetzt. Für befestigte Flächen wie Zufahrten, Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Der Versiegelungsgrad von befestigten Flächen darf max. 50 % betragen.

4.2. Innerhalb der SO Photovoltaik sind sämtliche nicht befestigten Bodenflächen in Grünland umzuwandeln. Dazu sind die Flächen mit einer standortgerechten, kräuterreichen Regioagutsmischung der Herkunftsregion 7 (Kräuteranteil mind. 30 %) einzusäen. Die Einsatz 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 Fläche ist über die Betriebszeit der Anlage dauerhaft zu pflegen. Der Einsatz von Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

4.3. Die im Geltungsbereich vorliegenden und in der Plankarte festgesetzten Grünlandflächen sind intensiv zu pflegen. Dies kann in Form einer ganzjährigen, extensiven Beweidung oder durch Mahd erfolgen. Bei einer Beweidung beträgt der maximal zulässige Viehbesatz im Zeitraum vom 1. Juni bis 14. November 1,0 raufutterfressende Großvieheinheiten je Hektar (RGV / ha) (bspw. 6 Schafe / ha), im Zeitraum vom 15. November bis 31. Mai 0,6 RGV / ha (bspw. 4 Schafe / ha). Eine Mahd der Fläche ist als zweischürige Mahd mit Entnahme des Mahdguts in der Zeit vom 1. Juni bis 14. November durchzuführen. Unter den Modulen ist das Mulchen (mit Zerkleinern des Mahdguts) der Fläche zulässig. Die Mahd- und Beweidungszeiten können bei Bedarf (z.B. witterungsbedingt) in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde angepasst werden. Abweichungen der Mahd können bei Bedarf mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Der Einsatz von Düngemittel oder Pestiziden ist ausgeschlossen.

4.4. Bei gegenläufig ausgerichteten Modulstichen (Satteldachkonstruktion) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einem regelmäßigen Raster von rund 100 x 100 m Grünschnen von mindestens 10 m Breite von jeglicher Bebauung frei zu halten.

4.5. Bei gleich ausgerichteten Modulstichen (Pultdachkonstruktion), ist zwischen den Modulstichen ein Mindestabstand von 3,5 Meter zu belassen. Bei gegenläufig ausgerichteten Modulstichen (Satteldachkonstruktion) ist am höchsten Punkt (Dachfirst) ein Mindestabstand von 0,3 m und am niedrigsten Punkt (Traufkante) ein Mindestabstand von 1,5 m zwischen den Modulstichen einzuhalten. Der Abstand wird in Horizontalprojektion gemessen von der Unterkante der ersten Modulreihe eines Modulstiches zur Oberkante der letzten Modulreihe des nächsten Modulstiches für gleich ausgerichtete Modulstiche (siehe Modulstichquerschnitt in der Begründung). Für gegenläufig ausgerichtete Modulstiche wird der Abstand in Horizontalprojektion von der Unterkante der ersten Modulreihe eines Modulstiches zur Unterkante der ersten Modulreihe des nächsten Modulstiches (Traufkante) bzw. von der Oberkante der ersten Modulreihe eines Modulstiches zur Oberkante der ersten Modulreihe des nächsten Modulstiches (Dachfirst) gemessen (siehe Modulstichquerschnitt in der Begründung).

4.6. In den Flächen A1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist flächig auf einer Mindestbreite von 5,00 m eine dreireihige Hecke mit einheimischen Straucharten auf der Außenseite der Zaunanlage anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt min. 1 Pflanze pro 1,5 qm. Es sind mindestens fünf verschiedene Straucharten zu verwenden und in einem ausgewogenen Mischungsverhältnis anzupflanzen. Pflanzschemata sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Folgende Pflanzqualität muss mindestens eingehalten werden: 2 x verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 100-150 cm. Solitärstrauch: 3 x verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 200-250 cm. Geeignete einheimische Straucharten sind z.B. Weißdorn (Crataegus spec.), Hunds-Rose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) und Hartrieegel (Cornus spec.). 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. Ein Auf-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.

4.7. Innerhalb der Fläche A2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 20 standortgerechte Laubbäume (10 Laubbäume 1. Ordnung und 10 Laubbäume 2. Ordnung) in unregelmäßigen Abstand anzupflanzen. Folgende Pflanzqualität muss mindestens eingehalten werden: Hochstamm, 3-4 xv, mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang min. 10-12 cm. Von einer Sorte sollen nicht mehr als 30 % gepflanzt werden. Abgängige Bäume sind innerhalb der Maßnahmenfläche, spätestens 1 Jahr gattungsgleich und in folgender Qualität zu ersetzen: Hochstamm, 3-4 xv, mit Ballen bzw. Drahtballierung, Stammumfang 10-12 cm.

4.8. In den Flächen A3 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 35 Trupps, bestehend jeweils aus 12-15 Sträuchern in unregelmäßigen Abständen anzupflanzen. Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens einzuhalten: 2xv Sträucher, 4 Triebe, Höhe 100-150 cm. Solitärstrauch: 3xv Sträucher, 4 Triebe, Höhe 200-250 cm. Geeignete einheimische Straucharten sind z.B. Weißdorn (Crataegus spec.), Hunds-Rose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hartrieegel (Cornus spec.).

4.9. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind alle Strukturen zum Erhalt festgesetzt.

4.10. Der Bereich M1 ist als Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist die Fläche durch eine zweischürige Staffelmahd mit Abtransport des Mahdguts in der Zeit vom 15. Juni bis 14. November zu pflegen. Hierbei ist jeweils 40% der Fläche versetzt zu mähen. Je 10 % der Fläche ist als überjähriger Altgrasstreifen / Brachestreifen für 1 bis 3 Jahr zu erhalten und erst in den folgenden Durchgängen mitzupflegen. Ausgenommen hiervon sind die im Plangebiet liegenden Mulden. Diese sind dauerhaft als Altgrasbereiche zu erhalten. Die Mahdzeiten können bei Bedarf (z.B. witterungsbedingt) in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde angepasst werden.

Die Schnitthöhe soll mindestens 8 cm betragen. Der Einsatz von Düngemittel und Pestiziden ist ausgeschlossen.

4.11. Im Bereich der Maßnahmenfläche M1 (siehe Ausgleichskonzept Wiesenpieper) ist ein Blühstreifen auf einer Mindestbreite von 8 m zu entwickeln. Dazu ist die Fläche jährlich zwischen Mitte Mai und Mitte Juni abschnittsweise auf 50 – 70 % der Fläche zu mähen und das Mahdgut zu entnehmen. Die Fläche ist mit einer standortgerechten, kräuterreichen Regioagutsmischung der Herkunftsregion 7 (Kräuteranteil mind. 30 %) einzusäen. Ist bereits eine Vegetationsdecke vorhanden, ist keine zusätzliche Einsaat der Fläche erforderlich. Der Einsatz von Düngemittel oder Pestiziden ist ausgeschlossen.

4.12. Bauarbeiten während den Hauptbrutzeiten des Wiesenpiepers und der Feldlerche vom 15. März bis 15. August sind nicht zulässig. Abweichend kann die Bauzeitenregelung im Rahmen einer Umweltbaubegleitung und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden.

4.13. Das auf die Module treffende Niederschlagswasser ist dezentral und breitflächig auf der Sondergebietsfläche zu versickern. Dazu sind die Solarmodule quer auf den Modulstichen zu montieren. Zwischen den einzelnen Modulen ist ein Tropfspalt von mindestens 1,5 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 Einsatz der Fläche durch Tiefenlockerung zu beseitigen.

4.14. Innerhalb des Sondergebietes oder der Plans- und Maßnahmenflächen sind begrünzte Rückhalte- und Versickerungsmulden mit einer max. Einstaufhöhe von 40 cm in Erdbauweise zulässig. Die jeweilige Nutzung und Pflege der Fläche dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

4.15 Die Reinigung der Anlage ist nur mit Reinigungsmitteln zulässig, die biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne die Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist. Eine Reinigung der Solarmodule mit Spezialreinigern oder der Einsatz von chemischen Reinigungsmitteln ist unzulässig.

4.16 Flächen ohne schützende Vegetation (z.B. Ackerflächen) sind mindestens ein halbes Jahr vor Baubeginn mit einer Feldgrasmschichtung einzusäen.

4.17 Ein Befahren ungeschützten Bodens ist nur bei ausreichend trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen mit geeigneten Maschinen zulässig. Ein Befahren des Bodens mit schweren Maschinen, z.B. zum Aufstellen schwerer Nebenanlagen, ist nur mit geeigneten Schutzmaßnahmen zulässig. Die Grenzen der Befahrbarkeit von Böden sowie die spezifische Maschinenbegrenzungen sind nach DIN 19639 (2019) in Abhängigkeit von Bodenfeuchte/Bodenwasserspannung und Konsistenzbereichen zu ermitteln.

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

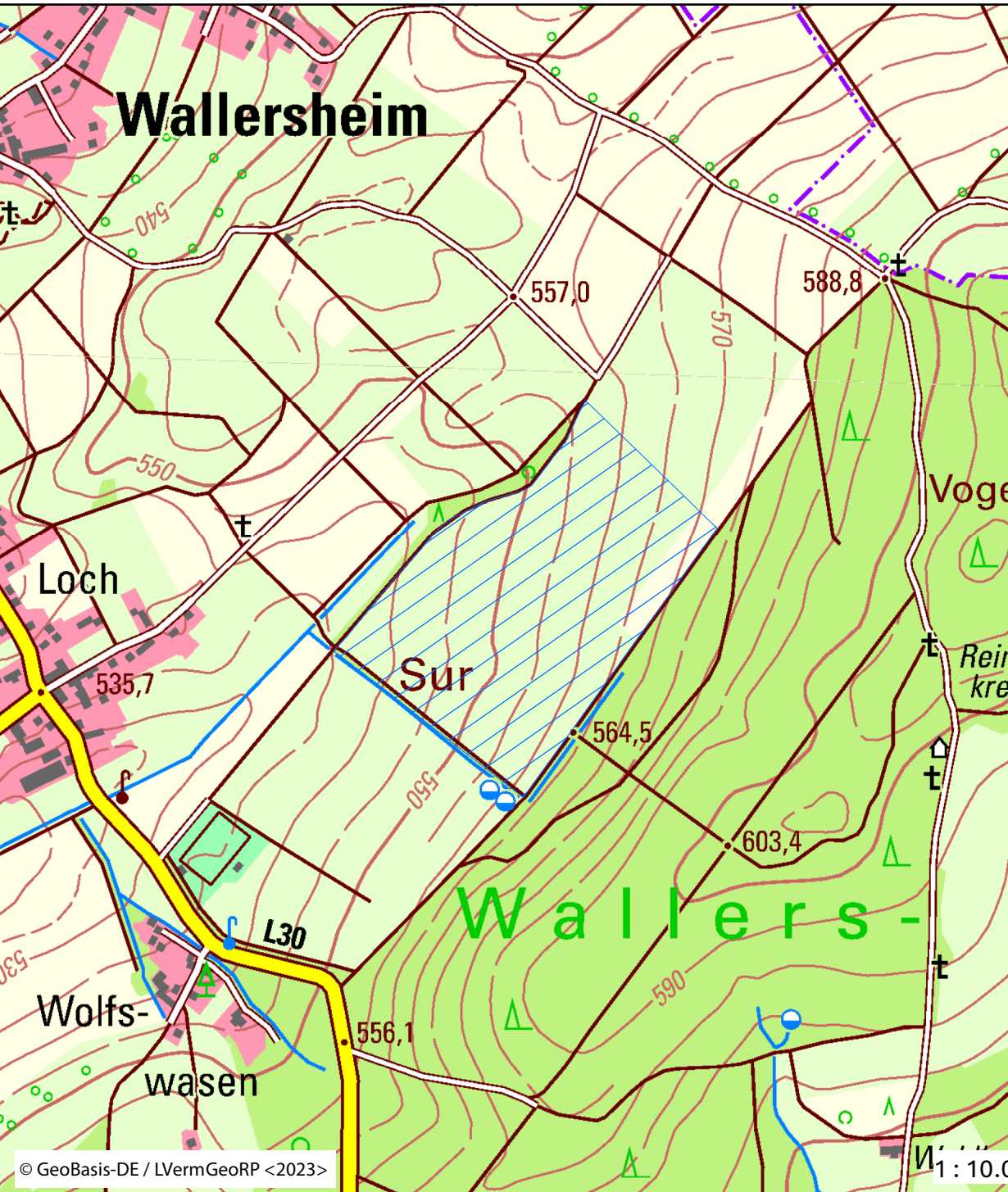
5.1 Für die Einfriedung zulässig sind Metallgitter- oder Metallgitterzäune bis 2,50 m Höhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche. Die Zaunanlage ist für Kleinere durchlässig zu gestalten. Dazu ist ein Abstand zwischen Zaununterkante und Bodenoberfläche von min. 15 cm einzuhalten oder in Bodennähe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

5.2 Die Zaunanlage ist mit einem grau-grünen Außenanstrich (RAL 6011, 6013 oder 6021) zu versehen.

III. Hinweise

- Für den Verlust von 2 Felderchen-Brutrevieren, welche nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können, erfolgt eine Kompensation an anderer Stelle. Für die externen Ausgleichsmaßnahmen wird das folgende Grundstück festgelegt: Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
- 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 Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18515 zu berücksichtigen.
- 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 Bodenstrukturen zu schützen. Hauptzufahrten und Lagerflächen dürfen nicht im Bereich verdichtungsempfindlicher Böden angelegt werden. Baubedingte Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeiten und vor Einsatz der Flächen durch Tiefenlockerung zu beseitigen.
- Die Sturzfahrgelenkarte stellt innerhalb des Plangebietes kleinräumig eine Abflusskonzentrationszone dar. Es wird empfohlen technische Infrastruktur wie z.B. Trafostationen oder Zentralwasserteiche nicht im Bereich der Abflusskonzentrationszone zu errichten.
- Die Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes und die Feuerwehrrichtlinien sind zu berücksichtigen. Im Rahmen der Detailplanung am Bauantrag wird eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle der zuständigen Verwaltung empfohlen. Es wird auf die Regelungen des Brand- und Katastrophenschutzgesetzes RLP verwiesen.
- Im Zuge der Baugenehmigung ist auf Grundlage des Modulbelegungsplans Rücksprache mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Kreises zu halten um die Erforderlichkeit eines Feuerwehrplans gemäß DIN 14095, eines Feuerweherschlüsseldepots sowie der Löschwasser-versorgung bei der Installation eines Batteriespeichers im Geltungsbereich zu klären. Falls keine Baugenehmigung erforderlich ist, weil das Vorhaben unter die Bestimmung des § 62 Abs. 1 Nr. 2 f) LBAuO fällt, müssen die Anforderungen an den Brandschutz vor Baubeginn abschließend geklärt werden.
- Die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm sind grundsätzlich zu beachten.
- Hinsichtlich der Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe sind die Anforderungen der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ einzuhalten.
- Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/ visuelle Auffälligkeiten) ergeben, ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
- Bei Erreichung der in der Spalte 4 zu der Zeile 2.44 der Stoffliste in Anhang I der Störfall-Verordnung genannte Mengenschwelle für Wasserstoff sind die Vorgaben der Störfallverordnung entsprechend zu berücksichtigen.
- Vor Beginn der Bauarbeiten muss dem Landesbetrieb Mobilität nachgewiesen werden, dass von den aufgestellten Modulen keine Biegegefahr in Richtung klassifizierter Straße ausgeht.
- Das Plangebiet liegt tlw. im Bereich des auf Eisen verfallenen, bereits erloschenen, Bergwerkfeldes „Hoffnungsfeld I“. Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass die Unterlagen zu dem Bergwerkfeld nicht vollständig vorliegen und daher grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter Bergbau stattgefunden haben kann. Sollte deshalb bei den zukünftigen Bauvorhaben Indizien für Bergbau auftreten, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers hinsichtlich einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- Es wird empfohlen aufgrund der Befruchtungsverhältnisse (Alternanz) verschiedene Arten einer Gattung an Obstbäumen zu pflanzen.
- Bei der Wahl der einzelnen Obstbaumarten wird empfohlen die Streubau-Sortenempfehlungsliste für Rheinland-Pfalz von Pomologen und der Streubau-Beratung des Landes Rheinland-Pfalz (Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum) zu beachten.

Verfahrensvermerke	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	00.00.0000
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	00.00.0000
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
7. Ausfertigung	00.00.0000
8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	00.00.0000
Plangrundlage	Ausfertigung
Die Plangrundlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung	Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen) wird hiermit ausfertigt und seine Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB und § 24 Abs. 2 GemO angeordnet. Es wird bestätigt, dass die Beschlüsse ordnungs-gemäß zu Stande gekommen sind.
Datengrundlage ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP <2023>	Waltersheim, den 00.00.0000 der Bürgermeister



Ortsgemeinde Wallersheim

Bebauungsplan

"Sondergebiet Photovoltaik - Das Sur"

Stand zurfrühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Maßstab: 1 : 1.500

Datum: 01.2026

Bearbeitung: M. Seibert ArcGIS 10.8.2

Proj.-Nr.: 1503-1

D-54290 TRIER

POSTFACH AM KORNMARKT FLEISCHSTRASSE 56-60

FON +49 651 / 145 46-0

FAX +49 651 / 145 46-26

MAIL@BGHPLAN.COM

BGHPLAN.COM