

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "PV-Freiflächenanlage Oberwaldhausen" Gemeinde Unterwaldhausen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

In Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

### A) RECHTSGRUNDLAGEN

#### 1. Baugesetzbuch (BauGB)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017. I 3634,  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728

#### 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBI. I 2017, 3786

#### 3. Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010  
letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom  
21. Dezember 2021 (GBI. 2022 S. 1, 4)

#### 4. Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 BGBI. I 1991, 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 04.05.2017 I 1057

#### 5. Gemeindeordnung (GemO)

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 GBI. 2000, 581, ber. S. 698, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020  
(GBI. S. 1095, 1098)

### B) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarfeld“ (SO)

1.1 Zulässig sind:

- Photovoltaik-Module (PV-Module) in aufgeständerter Form
- Betriebsgebäude für die erforderlichen Wechselrichter und die Trafostation

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 – 21a BauNVO)

\* siehe Eintrag im Planteil (Zahlen sind beispielhaft)

**GR PV-Module**  
= .....m<sup>2\*</sup>

2.1 max. zulässige überbaubare Grundfläche für Photovoltaik-Module  
(PV-Module) im Bereich des SO

**GR Gebäude**  
= .....m<sup>2\*</sup>

2.2 max. zulässige überbaubare Grundfläche für Betriebsgebäude  
im Bereich des SO

**OK PV-Module**

= .....m<sup>\*</sup>

2.3 Die max. Oberkante der PV-Module (OK PV-Module) laut Planeintrag

**OK Gebäude**

= ..... m<sup>\*</sup>

Die max. Oberkante der Betriebsgebäude (OK Gebäude) laut Planeintrag

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan “PV-Freiflächenanlage Oberwaldhausen” in Unterwaldhausen Seite 2

**3. Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze



**4. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen**  
(§9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

4.1 Gestaltung und Bepflanzung

Die Sondergebietsfläche Solarfeld (SO Solarfeld) ist als Lebensraum für Tiere zu entwickeln, dazu erfolgt eine entsprechende Gestaltung und Bepflanzung des Ackerlandes.

**5. Ver- und Entsorgung**

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Fläche ist eine bauliche Nutzung nicht oder nur bedingt und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.

**6. Begrenzung der baulichen und sonstigen Nutzungen**  
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

6.1 Die festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen sind bis zur Beendigung der Nutzung zulässig. Nach Aufgabe und Beendigung des Betriebs der PV-Anlage ist das Plangebiet wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

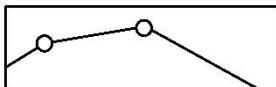
**7. Sonstige Planzeichen**

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

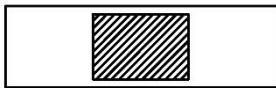


## C) HINWEISE

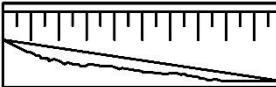
### Sonstige Planzeichen (keine Festsetzungen)



Grundstücksgrenzen mit Grundstücksnummer



Bestehendes Gebäude



Bestehende Topographie  
Höhenlinien und –angaben / Böschung

### Bodenarchäologie / Landesdenkmalamt

Sollten während der Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß §20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzusegnen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahnung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### Niederschlagswasser

Gesammeltes Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nichtschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

### Bodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgebunden wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

## D) ANLAGEN zum Bebauungsplan

Begründung in der Fassung 23.03.2023  
zuletzt geändert:

Anerkannt:

.....  
Bürgermeister Dr. Jochen Currle

Aufgestellt:  
Altshausen, den 23.03.2022  
Geändert:



.....  
Dipl. Ing. Roland Groß