

# 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. 26.4.2022 I 674

#### 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 BGBl. I 2017, 3786  
geändert durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802

#### 3. Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010  
letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch  
Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

#### 4. Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 BGBl. I 1991, 58,  
Zuletzt geändert Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802

#### 5. Gemeindeordnung (GemO)

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 GBl. 2000  
letzte berücksichtigte Änderung: § 11 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7.  
Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

### 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 „Photovoltaikanlage“ (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**

2.2 max. zulässige überbaubare Grundfläche für Betriebsgebäude

= .....m<sup>2\*</sup> im Bereich des SO

**OK PV-Module** = .....m\*  
**OK Gebäude** = ..... m\*  
 2.3 Die max. Oberkante der PV-Module (OK PV-Module) laut Planeintrag  
 Die max. Oberkante der Betriebsgebäude (OK Gebäude) laut Planeintrag

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



3.1 Baugrenze

**4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 §9 (1)20 BauGB

**4.1 Bodenversiegelungen**  
 Bodenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Beläge für Zufahrten und Stellplätze sind als wasserdurchlässiger Belag auszuführen (z.B. wassergebundene Flächen, Schotterrassen, Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Fugenteilen, Rasengittersteine) und in die angrenzenden grundstückseigenen Grünflächen zu entwässern.

**5. 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)

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

~~6. 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 **innen einem Jahr durch vollständigen Rückbau aller baulichen Anlagen** wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

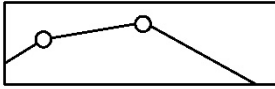
**7. Sonstige Planzeichen**



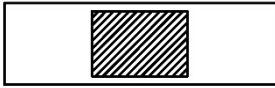
7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## 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 anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages 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 ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei der Ausführung von Vorhaben ist auf einen fachgerechten und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten, entsprechend der Darstellung in der Broschüre „Bodenschutz beim Bauen“.

### **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse. Die anstehenden Gesteine können in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen neigen.

## **D) ANLAGEN zum Bebauungsplan**

Begründung in der Fassung 23.03.2022  
zuletzt geändert:

Anerkannt:

Aufgestellt:  
Altshausen, den 23.03.2022  
Geändert: 15.03.2023



.....  
Bürgermeister Dr. Jochen Currie

.....  
Dipl. Ing. Roland Groß