

## VORENTWURF

# PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN `SOLARPARK HÖPFINGEN`

Gemeinde Höpfingen  
Neckar-Odenwald-Kreis

Stand: 19. März 2018

## 1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)** In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S.132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV)** In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 1.4 Landesbauordnung (LBO)** In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- 1.5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

## 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- 2.1 Art der baulichen Nutzung** Siehe Eintragungen im Lageplan  
 § 9(1)1 BauGB  
 § 11(1) BauNVO  
 SO = Sondergebiet, hier: zum Zweck der Erzeugung elektrischer Energie  
 Zulässig sind freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundamente.  
 Zulässig sind die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Kabel, Wege, Kameramasten usw.). Des Weiteren ist ein möglichst unbefestigter Weg für Montage- und Wartungsarbeiten zulässig.  
 Ausnahmen sind nicht zulässig.
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO
- 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen** Die Höhe der Solar-Modultische ist mit maximal 3,0 m über dem Gelände festgesetzt.  
 § 16(2)4 und §18 BauNVO  
 Die Gebäude- und Firsthöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 5,0 m oder über der Geländehöhe festgesetzt. Die Gebäude- und Firsthöhe beschreibt das Maß zwischen der mittleren am Gebäude anliegenden Geländehöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.  
 Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen.
- 2.2.2 Grundflächenzahl** Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,6 festgesetzt und bezieht sich auf die tatsächliche Eingriffsfläche.  
 § 16(2)1 und §19 BauNVO  
 Die Grundfläche berechnet sich aus der durch die Modultische überdeckten Fläche sowie der für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.

- 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen**  
§ 9(1)2 BauGB u. § 23 BauNVO
- Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Außerhalb der Baugrenze sind ausnahmsweise zugelassen: Einfriedung, Kameramasten und Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen und Kabel.
- 2.4 Pflanzgebot**  
§ 9 (1)20,25a,25b BauGB
- Das Pflanzgebot erstreckt sich über das gesamte Plangebiet.
- Das Plangebiet ist, auch unter den Modulen, als extensiv genutztes Dauergrünland anzulegen und zu pflegen. Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten zu entfernen.
- In der pfg1 - Pflanzgebotsfläche ist eine Heckenpflanzung mit standorttypischen Gehölzen (Anlage 1) vorzunehmen. An 5 Stellen hat die punktuelle Einbringung von Lesesteinen mit einem Durchmesser von 20 bis 40 cm zu erfolgen.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.
- Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden ist unzulässig.
- 2.5 Schutz der Biotopstrukturen**  
§ 9 (1)25b BauGB
- An das Plangebiet grenzt im südlichen Randbereich eine Teilfläche des Biotopes "Feldhecke in 'Steinrutsche' südwestlich von Höpfingen" an. Die ökologisch wertvollen Strukturen sind in ihrer Ausprägung und Funktion zu erhalten, auch temporäre Ablagerungen oder Baustelleneinrichtungen sind im Bereich der Biotopflächen unzulässig.
- 2.6 Zeitliche Befristung**  
§9 Abs.2 Nr.2 BauGB
- Befristung der Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen: Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht betrieben wurde.
- 2.7 Ordnungswidrigkeiten**  
§ 213 BauGB
- Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Bepflanzung mit Grünflächen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

### 3 Hinweise

- 3.1 Rückbauverpflichtung** Der Betreiber verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage.
- 3.2 Altlasten** Das Verfahrensgebiet überplant die ehemalige Bauschuttdeponie der Gemeinde Höpfingen und ist damit Konversionsfläche.
- 3.3 Kulturdenkmale** Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Bauschuttdeponie wird nicht mit Denkmälern im Planbereich gerechnet. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.4 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten. Die Fläche unter den Solar-Modulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Stützen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.
- 3.5 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.6 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:500 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand Februar 2018, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.7 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan `Solarpark Höpfingen` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften.

Gemeinde Höpfingen, den

---

Bürgermeister Adalbert Hauck

## 4 Anlage 1 - Gebietsheimische Gehölze

### Gebietsheimische Gehölze für das Gemeindegebiet Höpfingen

Die vorwiegend zu verwendenden Gehölzarten sind fett gedruckt, bei den weiteren Arten handelt es sich um das Ergänzungssortiment.

#### Bäume

- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| - <b>Feld-Ahorn</b> | <b>Acer campestre</b>   |
| - Spitz-Ahorn       | Acer platanoides        |
| - Berg-Ahorn        | Acer pseudoplatanus     |
| - <b>Birke</b>      | <b>Betula pendula</b>   |
| - <b>Hainbuche</b>  | <b>Carpinus betulus</b> |
| - Buche             | Fagus sylvatica         |
| - Trauben-Eiche     | Quercus petraea         |
| - Stiel-Eiche       | Quercus robur           |
| - Speierling        | Sorbus domestica        |
| - Elsbeere          | Sorbus torminalis       |
| - Winter-Linde      | Tilia cordata           |

#### Sträucher

- |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| - <b>Roter Hartriegel</b> | <b>Cornus sanguine</b>    |
| - Hasel                   | Corylus avellan           |
| - Zweigriff. Weißdorn     | Crataegus laevigata       |
| - Eingriff. Weißdorn      | Crataegus monogyna        |
| - <b>Pfaffenhütchen</b>   | <b>Euonymus europaeus</b> |
| - <b>Liguster</b>         | <b>Ligustrum vulgare</b>  |
| - <b>Schlehe</b>          | <b>Prunus spinosa</b>     |
| - <b>Hunds-Rose</b>       | <b>Rosa canina</b>        |
| - Wein-Rose               | Rosa rubiginosa           |
| - Schwarzer Holunder      | Sambucus nigra            |
| - Trauben-Holunder        | Sambucus racemosa         |
| - Wolliger Schneeball     | Viburnum lantana          |
| - Gewöhnl. Schneeball     | Viburnum opulus           |