

STADT
TAUBERBISCHOFSSHEIM



**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
"SOLARPARK IMPFINGEN"
DER STADT TAUBERBISCHOFSSHEIM,
STADTTEIL IMPFINGEN**

VORENTWURF

FASSUNG VOM 24.10.2024

Ausgefertigt

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates
vom überein.

Tauberbischofsheim, den

Planverfasser

Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....
Bürgermeister /-in

.....
Dienstsiegel

.....
Planverfasser

Inhaltsverzeichnis

1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
2.1	Vorhabenbezogene Festsetzungen im Geltungsbereich	2
2.2	Art der baulichen Nutzung	2
2.2.1	Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	2
2.3	Maß der baulichen Nutzung	3
2.3.1	Grundflächenzahl.....	3
2.3.2	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	3
2.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen	4
2.4.1	Baugrenze	4
2.5	Nebenanlagen und Stellplätze.....	4
2.5.1	Nebenanlagen	4
2.5.2	Stellplätze	5
2.6	Grünflächen	5
2.6.1	Private Grünfläche	5
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
2.7.1	Einsaat unterhalb der Module	5
2.7.2	Extensivierte Nutzung zwischen den Modulen	6
2.8	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinflüssen.....	6
2.8.1	Mutterboden.....	6
2.8.2	Aushubmaterial.....	7
2.8.3	Gehölzrodung	7
2.8.4	Pflanzliste für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	7
2.8.5	Beleuchtung des Gebietes	8
2.8.6	Schädliche Bodenveränderungen	9
2.9	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	9
2.9.1	Grenze des Geltungsbereichs.....	9
2.10	Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter.....	9
2.10.1	Verdacht von Altablagerungen	9

2.10.2	Flurstücknummer	9
2.10.3	Höhenschichtlinie.....	9
2.10.4	Bestehende Grenzen	9
2.10.5	Landschaftsschutzgebiet Main-Tauber-Tal	9
2.10.6	Waldabstandslinie.....	10
2.10.7	Funde/Fundplätze.....	10
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO).....	11
3.1	Außengestaltung der baulichen Anlagen.....	11
3.1.1	Dachform und Dachgestaltung.....	11
3.1.2	Fasadengestaltung.....	11
3.2	Einfriedungen.....	11
3.3	Zufahrten, Umfahrten und Stellplätze	11
3.4	Ordnungswidrigkeiten.....	12

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
"SOLARPARK IMPFINGEN"
DER STADT TAUBERBISCHOFSSHEIM, STADTTEIL IMPFINGEN

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch das Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) geändert.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichen folgendes festgesetzt:

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen im Geltungsbereich

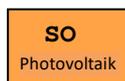
(§ 12 Abs. 3a BauGB (i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB))

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 18 BauGB)

2.2.1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung: Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Zulässig sind freistehende Modultische in Leichtmetallständerbauweise, auf denen Photovoltaik-Module montiert sind. Die Modultische sind direkt im Boden mit Ramm- oder Schraubpfosten zu gründen, Stein- oder Betonfundamente sind nicht zulässig.

Um den Betrieb der Anlage gewährleisten zu können sind neben den baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie auch Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen wie Wechselrichter, Trafostationen, Zufahrten, Baustraßen oder Wartungsflächen sowie Anlagen zur Speicherung des durch die Anlage erzeugten Stroms zulässig.

Des Weiteren ist die Wiesen- und Weidewirtschaft im Geltungsbereich zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 19 BauNVO)

2.3.1 Grundflächenzahl

2.3.1.1 Grundflächenzahl GRZ

0,6 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die Grundfläche wird mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, da neben den durch die Pfosten versiegelten auch die unversiegelten, lediglich durch die Solarmodule überstellten Flächen bei der Berechnung der Grundflächenzahl einbezogen werden.

2.3.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

2.3.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe (Höhe 2) der baulichen Anlagen, sowohl der Solarmodule (Oberkante) als auch der Nebenanlagen (Gebäude- und Firsthöhe) und Speichieranlagen wird auf maximal 4,00 m begrenzt.

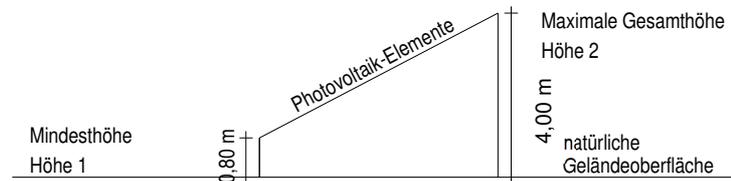
Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung wird die natürliche Geländeoberfläche herangezogen.

Damit sich die Module nicht gegenseitig verschatten, ist zwischen den Reihen ein Abstand von mindestens 4,00 m einzuhalten. Der Abstand zwischen Modul und natürlichem Gelände ist mit mindestens 0,80 m (Höhe 1) festgesetzt.

2.3.2.2 Höhe 1 Höhe Photovoltaik-Gestelle über Geländeoberfläche als Mindestmaß.

2.3.2.3 Höhe 2 Gesamthöhe Photovoltaik-Gestelle über Geländeoberfläche als Höchstmaß.

2.3.2.4 Schema Modultische



2.3.2.5 Höhe Masten

Aus versicherungs- und brandschutztechnischen Gründen sind Antennen und Kameramasten bis zu einer Höhe von 8,00 m über dem bestehenden Gelände zugelassen.

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

2.4.1 Baugrenze



(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

2.5 Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)

2.5.1 Nebenanlagen

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen, die mit Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom aus Solarenergie technisch zusammenhängen, insbesondere Wechselrichter und Transformatoren mit deren Stationen, zulässig.

2.5.2 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden; sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen.

2.6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.6.1 Private Grünfläche



Private Grünflächen

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.7.1 Einsaat unterhalb der Module

Die Flächen unter den Modulen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Magerwiese mittlerer Standorte einzusäen.

Für die Einsaat ist eine Entwicklungspflege gemäß den Vorgaben des Saatgutherstellers zu gewährleisten.

Die Flächen sind mindestens einmal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd i.d.R. nicht vor Juni erfolgen soll. Das Mähgut ist unter den Modulen soweit wie möglich abzuräumen. Alternativ ist auch eine Beweidung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

Die Ansaat ist innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

2.7.2 Extensivierte Nutzung zwischen den Modulen

Die Flächen zwischen den Modulen und die Waldabstandsbereiche, die nicht für Unterhaltungswege und Nebenanlagen benötigt werden, sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Magerwiese mittlerer Standorte einzusäen.

Für die Einsaat ist eine Entwicklungspflege gemäß den Vorgaben des Saatgutherstellers zu gewährleisten.

Die Flächen sind mindestens einmal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd i.d.R. nicht vor Juni erfolgen soll. Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten und Waldabstandsflächen vollständig abzuräumen. Alternativ ist auch eine Beweidung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

Die Ansaat ist innerhalb eines Jahres nach Errichtung der Photovoltaikanlage umzusetzen und für die Dauer der Betriebszeit der Anlage fachgerecht zu pflegen und fortzuführen.

2.8 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.8.1 Mutterboden

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind bei hoher Bodenfeuchte Baggermatratzen zu verlegen und/oder die Flächen nur mit kettenbetriebenen Fahrzeugen zu befahren.

Baustraße sind nach der Installation der Anlage zurückzubauen.

Zwischengelagerter Mutterboden ist wieder an zudecken.

Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Die o. g. Vorgaben gelten sowohl für den Bau der Anlage als auch für den Rückbau der Anlage am Ende der Nutzungszeit.

Zur Wartung der Anlagenteile sind Wege mit Schotterrasen zu erstellen.

2.8.2 Aushubmaterial

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Die Entsorgung bzw. die Wiederverwendung von Aushubmaterial ist nach Durchführung einer chemischen Analyse des zwischengelagerten überschüssigen Bodens festzulegen.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

2.8.3 Gehölzrodung

Die entfallenden Gehölze sind vor dem Baubeginn in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen.

Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen oder zu mulchen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter, wie z.B. die Goldammer oder Feldlerchen, im Baufeld Nester anlegen können.

2.8.4 Pflanzliste für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung
	Hecke/Gebüsch
Carpinus betulus (Hainbuche) *	X
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	X

Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	X
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	X
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	X
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	X
Frangula alnus (Faulbaum)	X
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	X
Prunus spinosa (Schlehe)	X
Rosa canina (Echte Hundsrose)	X
Rosa rubiginosa (Weinrose)	X
Salix caprea (Salweide)	X
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	X
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	X
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	X

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Sondergebiet und Wildtierkorridor	Magerwiese mittlerer Standorte
Wildtierkorridor alternativ	Blühende Landschaft Süd (Rieger Hoffmann oder vergleichbar)

Zu verwenden ist soweit verfügbar Saatgut gesicherter Herkünfte. Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Schichtstufenland bzw. 11 Süddeutsche Hügel- und Plattenregion.

2.8.5 Beleuchtung des Gebietes

Eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage ist unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist eine temporäre Beleuchtung für die Dauer der Bauarbeiten, für Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten oder die Demontage, sofern dies für die Arbeitsabläufe bzw. aus Gründen der Arbeitssicherheit zwingend notwendig ist.

2.8.6 Schädliche Bodenveränderungen

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

2.9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.9.1 Grenze des Geltungsbereichs



2.10 Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter

2.10.1 Verdacht von Altablagerungen

Beim Verdacht von Altablagerungen auf den Baugrundstücken ist die Stadt zu verständigen.

2.10.2 Flurstücknummer

4441

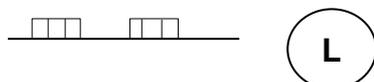
2.10.3 Höhenschichtlinie



2.10.4 Bestehende Grenzen



2.10.5 Landschaftsschutzgebiet Main-Tauber-Tal



2.10.6 Waldabstandslinie

2.10.7 Funde/Fundplätze

Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muss auf die Ordnungswidrigkeiten des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) hingewiesen werden.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

3.1 Außengestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform und Dachgestaltung

Es sind Pultdächer, Satteldächer und Flachdächer für Gebäude und Nebengebäude zulässig.

Zur Dacheindeckung dürfen keine leuchtenden und reflektierenden Materialien oder grelle Farbtöne verwendet werden. Eine beschichtete verwitterungsfeste metallische Dacheindeckung ist zulässig.

3.1.2 Fassadengestaltung

Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden ist unzulässig.

3.2 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,50 m und einem Bodenabstand von 0,20 m als Maschendraht- oder Industriegitterzaun ohne Kunststoffummantelung zulässig.

3.3 Zufahrten, Umfahrten und Stellplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Befestigungen von Zufahrten, Umfahrten und der Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Schotter, o.ä. auszustatten.

3.4 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 und Abs. 4 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.