

Planzeichnung Teil A

M 1: 500



SO	o
0,7	

Sondergebiet Photovoltaikanlage

**Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
und nach Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90)**

1. ART DER BAULICHENNUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- SO** 1.4.1. Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,2** 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- O** 3.1. offene Bauweise (W)
- 3.5. Baugrenze

9. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- private Grünfläche

**13. 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)

- 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Flächen: A und B

- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung: Bäume **●**

15. Sonstige Planzeichen

- 15.13. Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (A)	Bauweise (W)
Grundflächenzahl (GRZ)	
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaik“ sind aufgeständerte Solarmodule und untergeordnete Nebenanlagen in Form von Wechsellichter- und Trafostationen, die der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ dienen, zulässig. Bei Nebenanlagen darf die maximale Höhenfestsetzung von 2,50 m und die überbaubaren Grundflächen von maximal 50 m² nicht überschritten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaik“ wird definiert als die durch die Photovoltaikmodule überdeckte Bodenfläche in Senkrechtperspektive.

3. Höhe Solarmodule (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Photovoltaikmodule sind in einer Höhe von maximal 2,00 m (Oberkante Solarmodul über Oberkante Gelände) zu errichten. Bezugshöhe ist eine Geländehöhe von 410 m über NN.

4. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)

Die zulässige Einfriedung der Photovoltaik-Freiflächenanlage darf die Höhe von 2,40 m einschließlich Übersteigerschutz nicht überschreiten. Es ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zwischen Geländeoberkante und Zaun einzuhalten, um Kleintieren eine Unterquerung zu ermöglichen.

5. Sonstige textliche Festsetzungen

Niederschlagswasserversickerung (§ 116 Abs. 1 WG BW)

Das auf den Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) vor Ort zu versickern.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1.1 Die im Entwurf des Bebauungsplans dargestellten Bestandsbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch Nachpflanzungen mit heimischen, hochstämmigen Obstbäumen (Stammumfang mind. 10/12 cm) zu ersetzen. Die Obstbaumarten im Anhang des Umweltberichtes sind zu beachten (Artenliste 1).

Das Erhaltungsgebot umfasst den Birnbaum im Nordwesten und die Baumgruppe aus drei Nussbäumen und drei Obstbäumen im Westen. Das Erhaltungsgebot umfasst zudem den Grünlandunterwuchs der Baumstandorte, der durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr zu erhalten ist. Das Mahdgut wird abgeräumt.

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

6.2.1 Die Flächen im Sondergebiet (SO) Photovoltaik sind mit gebietsheimischem Saatgut gesicherter Herkunft (UG 21) als Solarpark- oder Fettwiesenmischung einzusäen. Die Flächen sind i.d.R. ein- bis zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens im Juni, wenn möglich auch später erfolgen soll. Das Mahdgut ist außerhalb der Modulreihen vollständig und im Bereich unter und zwischen den Modulen soweit möglich abzuräumen. Alternativ ist auch eine Beweidung oder eine Beweidung mit Nachmahd zulässig. Die Mulchmahd und der Einsatz Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig. Die Saatgutangaben im Anhang des Umweltberichtes sind zu beachten (Artenliste 2).

6.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.3.1 Die Flächen A und B sind als randliche Eingrünungsflächen mit gebietsheimischer Wiesenansaat gesicherter Herkunft (UG 21) anzusehen. Die Flächen werden extensiv mit maximal zwei Schritten im Jahr gepflegt. Der erste Schnitt soll i.d.R. nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Die Saatgutangaben im Anhang des Umweltberichtes sind zu beachten (Artenliste 2). Die Ansaat hat innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Anlage zu erfolgen.

Rechtsgrundlagen

• **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3934) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

• **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

• **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung – PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

• **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65,73)

• **Wassergesetz für Baden-Württemberg** vom 01.01.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

• **Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz- EEG 2024)** vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1056) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Februar 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 33)

Verfahrensvermerke

Katastervermerk:
Die Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 2023 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Unterschrift / Siegel ObvI

- Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 24.07.2023
- Ortsübliche Bekanntmachung** gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 10.10.2023
- Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs.1 BauGB vom 12.03.2024 bis 13.04.2024
- Anhörung der Behörden** gemäß § 4 Abs.1 BauGB vom 12.03.2024 bis 13.04.2024
- Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss** am 07.10.2024
- Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauG vom 04.11.2024 bis 05.12.2024
- Bekanntmachung** am 24.10.2024
- Auslegungsfrist/ Behördenbeteiligung** vom 04.11.2024 bis 05.12.2024
- Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs.1 BauGB am 24.03.2025
- Bekanntmachung** gemäß § 3 Abs.10 BauGB am.....

Zur Beurkundung

Buchen, den 12.03.2025



[Signature]
Bürgermeister

STADT BUCHEN
GEMARKUNG HAINSTADT
Bebauungsplan
"Solarpark Dürmer Straße"
Photovoltaik- Freiflächenanlage

Maßstab 1: 500

Satzungsexemplar:

Stand 12.02.2025

Aufgestellt:

Stadt Buchen

Wimpinaplatz 3

74722 Buchen

Planverfasser

Dipl.Ing. Ulrich Möller

6 MW - Planungsbüro für Raum und Energie

Mehringdamm 119

10965 Berlin

