



### Rechtliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) m.W.v. 30.07.2011

Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.05.1993

Die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art.2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. Nr. 3, S. 65) in Kraft getreten am 28. Februar 2012

Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) In der Fassung vom 25. Oktober 2008 (BGBl. I S. 2074), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 69 G v. 22.12.2011 | 3044

### Zeichnerische Festsetzungen

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

**SO** Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: "Photovoltaik"

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

0,5 Grundflächenzahl (§ 16 (2) BauNVO)  
4 m maximale Höhe der baulichen Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**G** Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

**Straßen** Straßenverkehrsfläche  
**Grün** Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**Grün** private Grünfläche

6. Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

**Blau** Wasserflächen

7. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25)

**G** Grünordnung - Extensivwiesen

8. Sonstige Planzeichen

**Dotted Box** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

1	
2	3

1 Art der baulichen Nutzung  
2 Grundflächenzahl GRZ  
3 maximale Höhe baulicher Anlagen

### Zeichnerische Hinweise

**Triangle** bestehende Grundstücksgrünze  
**z. B. 6840** bestehende Flurnummern  
**Dashed Line** 20 kV-Freileitung inkl. Schutzstreifen 7,5m beidseitig  
**Blue Box** Wasserflächen inkl. 10m Gewässerrandstreifen

### Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)  
1.1 Das Gebiet wird gemäß § 11 Abs.2 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie.

1.2 Innerhalb der Baugrenzen sind neben der Errichtung der Photovoltaikanlagen die für den Betrieb der Anlagen und zur Einspeisung der erzeugten Energie in das Stromnetz erforderlichen Nebenanlagen (z. B. Stationsgebäude in Form einer Garage/eines Containers) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
2.1 Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,5. Die GRZ gibt die senkrecht auf die Bodenoberfläche projizierte Fläche der Solarmodule wieder. Maßgebliche Grundstücksfläche ist die Fläche des Sondergebietes.

2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen, gemessen zwischen der Geländeoberfläche und der Oberkante der baulichen Anlage (Photovoltaikmodul bzw. zum Betrieb der Anlage notwendiges Gebäude), beträgt 4 m.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 23 BauNVO)  
3.1 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 23 BauNVO  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen - laut Planskizzen - bestimmt. Zulässig sind Nutzungen und Einrichtungen, die der Energiegewinnung aus Sonnenenergie dienen.

3.2 Auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig:  
- Zufahrten  
- die für den Anlagenbetrieb erforderlichen Wege  
- Einfriedungen entsprechend den örtlichen Bauvorschriften

3.3 Die unversiegelte Fläche des Sondergebietes ist durch Ansaat zu begrünen. Sie ist als extensiv genutzte Wiesenfläche auszubilden und dauerhaft ohne Düngung und ohne Pesticideinsatz durch ein- bis dreimalige Mulchmahd nach Anforderung der Photovoltaikanutzung pro Jahr zu pflegen.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)  
Die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung sind in der Plandarstellung festgesetzt.

5. Grünordnung und Pflanzgebote  
5.1 Sondergebiet  
Die unversiegelten Flächen innerhalb des Sondergebietes zwischen und unter den Modultischen, die nicht durch Fundamente, Erschließungs- oder Betriebsflächen genutzt werden sind durch Ansaat zu begrünen. Sie sind als extensiv genutzte Wiesenfläche auszubilden und dauerhaft durch Mahd oder Beweidung entsprechend den Anforderungen der Photovoltaikanutzung, zu pflegen.

5.2 Private Grünflächen  
5.2.1 Die privaten Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt. Ihr Umfang ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5.2.2 Die privaten Grünflächen sind durch Ansaat zu begrünen. Sie sind als extensiv genutzte Wiesenflächen auszubilden und dauerhaft durch ein- bis dreimalige Mulchmahd (nicht vor dem 15. Juni) pro Jahr zu pflegen.

5.2.3 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Einfriedungen entsprechend den örtlichen Bauvorschriften zulässig.

5.2.4 Die für den Betrieb der Photovoltaik-Freilandanlage erforderlichen Zufahrten dürfen die privaten Grünflächen durchschneiden.

5.3 Düngung und Einsatz von Herbiziden  
Düngung und der Einsatz von Herbiziden, Bioziden, Rodentiziden ist unzulässig.

5.4 Bestandssicherung  
Die vorhandenen Vegetationsbestände sind zu erhalten, zu pflegen und während der Baumaßnahme nach DIN 18920 vor Beschädigung zu schützen.

5.5 Pflanzgebote  
5.5.1 Pflanzerauswahl und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB) haben sich entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation zusammen zu setzen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.5.2 Vollzugsfrist: Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Grünflächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Fotovoltaikanlage, plangemäß sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

5.6 Erhaltungsgebot / Neupflanzungen  
Sämtliche Pflanzungen sind ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen (über 15%) muss auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe erfolgen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden; Natur und Landschaft und Ausgleichsflächen (§ 9 (1) Nr. 20 und § 9 (1a) BauGB)  
6.1 Die festgesetzten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als temporäre Biotopentwicklungsflächen für den Zeitraum festgesetzt, in dem die unter „Art der baulichen Nutzung“ festgesetzte Nutzung als Sondergebiet „Photovoltaik“ ausgebaut wird.

6.2 Die für den Betrieb der Freilandanlage-Photovoltaik erforderlichen Zufahrten und Aufschüttungen dürfen die Flächen für Maßnahmen durchschneiden.

6.3 G – Extensivwiesen  
Die Flächen sind, sofern sie noch nicht als Wiese ausgebildet sind, durch Ansaat mit gebietsheimischen Kräutern und Gräsern zu begrünen. Sie sind als extensiv genutzte Wiesenfläche auszubilden und dauerhaft ohne Düngung und ohne Pesticideinsatz durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Zum Schutz der Fauna ist darauf zu achten, dass max. die Hälfte der Fläche auf einmal gemäht wird.

### Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 74 LBO Baden-Württemberg)  
1.1 Zufahrten, Wege  
1.1.1 Alle Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

2. Abgrabungen und Aufschüttungen  
2.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu maximal 50 cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.  
2.2 Vorhaben nach § 50 Abs. 1 LBO sind der Gemeinde bekannt zu geben.

3. Einfriedungen  
3.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.  
3.2 Sockelmauern sind nicht zulässig.  
3.3 Für Einfriedungen sind nur Maschendraht-, Stabgittermatten- oder Wildknotenzaune mit Holz- oder Stahlposten zulässig.  
3.4 Die Durchlässigkeit der Umzäunung für Klein- und Mittelsäuger muss sichergestellt sein. Daher ist mit der Zaununterkante erst ab 20 cm über dem Erdreich zu beginnen.

4. Werbeanlagen  
4.1 Werbeanlagen sind mit Ausnahme einer Schautafel und eines Informationsschildes im Bereich der Anlageneinfahrten nicht zulässig. Zulässige Schautafel und zulässige Informationsschilder dürfen jeweils max. eine Fläche von 3 qm einnehmen.  
4.2 Die Werbeanlagen dürfen den Zaun nicht überragen.  
4.3 Sämtliche Werbeanlagen sind mit dem Ende der Zulässigkeit der baulichen Nutzung zu entfernen.  
4.4 Vorhaben nach § 50 Abs. 1 LBO sind der Gemeinde bekannt zu geben.

5. Beleuchtung  
5.1 Außenbeleuchtungen sind nicht zulässig.

6. Befestigte Flächen, Stellplätze und Betriebsgebäude  
6.1 Das Maß der befestigten Flächen ist auf die technisch funktionalen Erfordernisse zu begrenzen; es sind nur versickerungsfähige Aufbauten wie z. B. Schotter, Schotterrasen oder Rasengittersteine zulässig.  
6.2 Es sind nur Grundstuckzufahrten vom bestehenden öffentlichen Wegenetz zulässig.  
6.3 Der Versiegelungsgrad ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.  
6.4 Betriebsgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

### Textliche Hinweise

Hinweise zu den textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs.6 BauGB)  
1. Angrenzende landwirtschaftliche Flächen  
Die an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

2. Wasserschutz  
Der geplante Solarpark befindet sich in der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes für die "Quellfassung Dittwar I, Quellfassung Königheim, Brunnen Weetwiesen, Brunnen Heckfeld, Quellfassung Tiergarten und Quellfassung Kreisebächlein". Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe durch künftige Bauarbeiten und produktive Tätigkeiten in das Erdreich und den Untergrund gelangen. Die Verwendung wassergefährdender, auswasch- oder auslaugbarer Materialien ist verboten. Zum Schutz der stadtteiligen Grundwasservorkommen sind die Vorgaben der Rechtsverordnung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vom 22.07.1994 für das Wasserschutzgebiet zu beachten.

3. Wasserhaushalt  
3.1 Moduluoberdeckte Flächen: Das an Moduluoberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.

3.2 Freiflächen: Bei der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagsauswahl für Freiflächen, wie z. B. Zufahrten etc. hat sich sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen, auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge wie Schotterrasen zu beschränken.

4. Schutz des Bodens  
Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwertung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Zwischenlagerung über 10 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zu begrünen.

5. Denkmalschutz  
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird verwiesen. Es wird darauf verwiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 86 (Regierungspräsidium Stuttgart) die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Bauherren finanziert werden muss.

6. Rückbauverpflichtung  
Zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen, in dem unter anderem eine Regelung über die Planungs- und Erschließungskosten sowie die Rückbauverpflichtung der Anlage festgelegt wird. Der Vorhabensträger verpflichtet sich im Vertrag nach Aufgabe der Photovoltaik-Nutzung zum Rückbau der Anlage in die ursprüngliche Nutzfläche. Sämtliche baulichen Konstruktionsteile, einschließlich ihrer Fundamente, sind zu entfernen.

### Verfahrensvermerke:

a) Der Stadtrat der Stadt Lauda-Königshofen hat in der Sitzung vom 21.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark Oberlauda“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Solarpark Oberlauda“ in der Fassung vom 21.05.2012 hat in Form eines Scoping-Termines am 14.06.2012 um 17.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Lauda-Königshofen stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Solarpark Oberlauda“ in der Fassung vom 21.05.2012 hat in Form eines Scoping-Termines am 14.06.2012 um 14.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Lauda-Königshofen stattgefunden. Die Unterlagen sind den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Voraus zugänglich.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Solarpark Oberlauda“ in der Fassung vom 23.07.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2012 bis 25.10.2012 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplans „Solarpark Oberlauda“ in der Fassung vom 23.07.2012 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2012 bis 25.10.2012 öffentlich ausgestellt.

f) Die Stadt Lauda-Königshofen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 23.07.2012 den Bebauungsplan „Solarpark Oberlauda“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2012 als Satzung beschlossen.

Lauda-Königshofen, den 23.07.2012 (Siegel)

Thomas Maertens  
Bürgermeister

g) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Solarpark Oberlauda“ wurde am 23.07.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Lauda-Königshofen, den 23.07.2012 (Siegel)

Thomas Maertens  
Bürgermeister

# Stadt Lauda-Königshofen

M 1:1.500

### Entwurf Bebauungsplan "Solarpark Oberlauda"

Im Auftrag der  
Juni Solar GmbH  
Energie-Allee 1  
97072 Würzburg  
Tel: +49 (0)9732 9657-0  
Fax: +49 (0)9732 9657-7001

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer  
SCHIRMER ARCHITEXTEN • STADTPLANER  
Hüttenstraße 4  
97072 Würzburg  
Fon 0931 - 7940778 - 11  
Fax 0931 - 7940778 - 20  
info@schirmer-stadtplanung.de

aufgestellt: 21.05.2012  
geändert: 23.07.2012  
geändert: 17.12.2012

gezeichnet: Blessing-Schörg  
bearbeitet: Blessing-Schörg