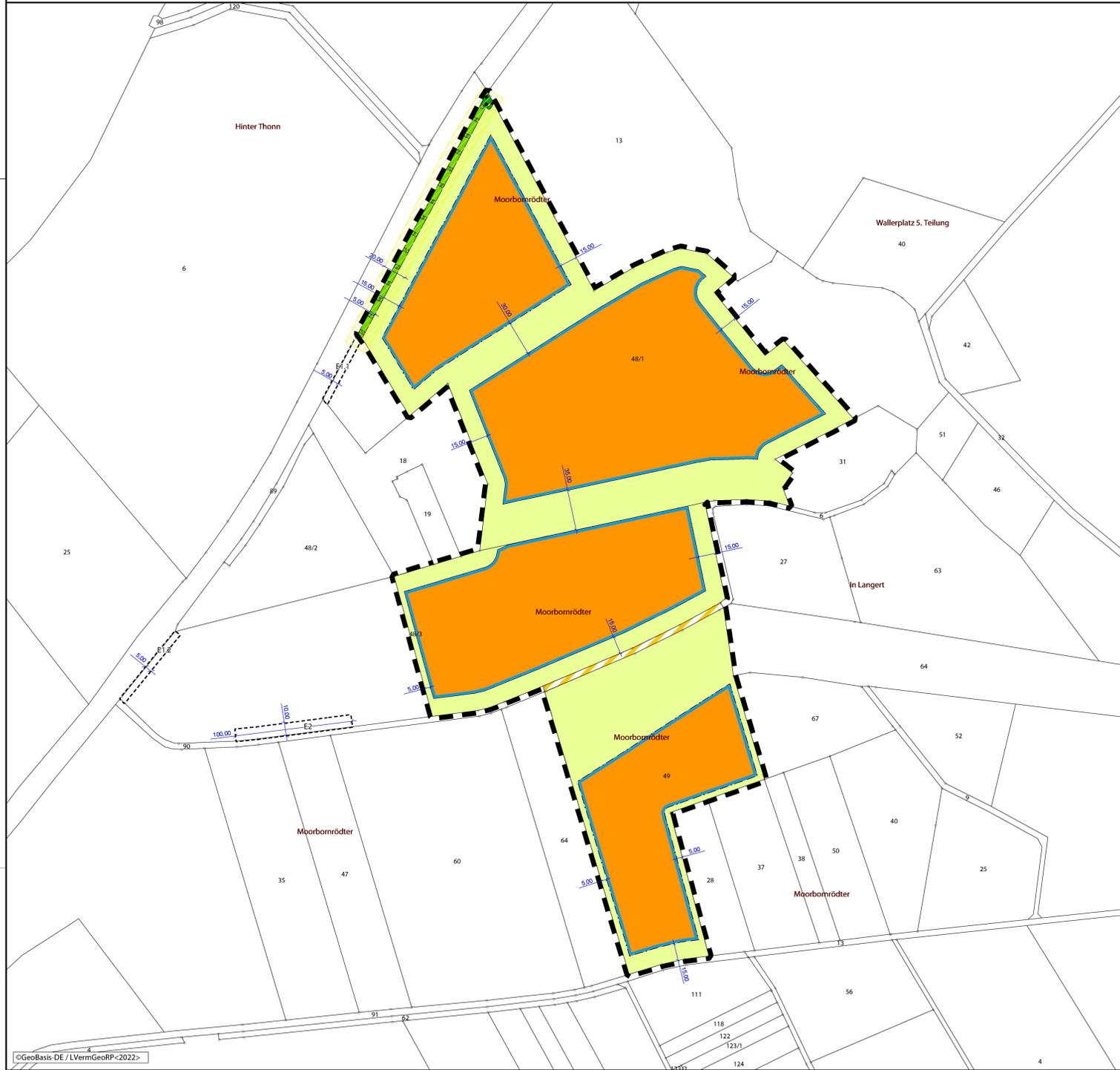


BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE KELL AM SEE

Teilbereich „Solarpark Wallerplatz II“ (Sondergebiet Photovoltaik)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
- 1.1 Sondergebiet (SO) "Photovoltaik"
Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird das Baugebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ als Sondergebiet festgesetzt. Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, hier ausschließlich Sonnenenergie durch Photovoltaik, dienen. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist im Sondergebiet weiterhin zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO
- 2.1 Für das Sondergebiet wird gem. § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 festgesetzt.
- 2.2 Für die Aufständerung der Modulstische (Fundamente) incl. Nebenanlagen wird i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein Versiegelungsgrad von max. 2% der Sondergebietsfläche festgesetzt.
- 2.3 Die zulässigen Bauhöhen im Sondergebiet sind gem. § 16 Abs. 2 und 4 sowie § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 88 Abs. 6 i.BauO festgesetzt als:
Gesamthöhe für Module: max. 3,50 m (Oberkante der Module),
Gesamthöhe für Nebenanlagen (Trafo, Wechselrichter) max. 3,50 m.
Die Höhen werden gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche lotrecht zur Modulkante bzw. zur Oberkante der Nebenanlagen.
- Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht der Fläche innerhalb der die Solarpaneele, einschl. der Nebenanlagen untergebracht werden dürfen (Vorhaben). Ein Vorräten von einzelnen Anlagenteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Die Errichtung der Zaunanlage außerhalb der Baugrenze ist zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind im Sondergebiet als untergeordnete Nebenanlagen im Zusammenhang mit dem Unterhalt der Flächen und für Ver- und Entsorgung, Steuerung bzw. Überwachung der Anlage zugelassen. Zulässig in diesem Sinne sind Standardcontainer aus Beton mit Bauartzulassung bis zu je 30 m² Grundfläche in eingeschossiger Bauweise.
- Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB
- 4.1 Die festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind von Bebauung freizuhalten. Die Errichtung der Zaunanlage auf Flächen für die Landwirtschaft ist zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
- 5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Auf mindestens 5 m Breite ist eine dreireihige Heckenpflanzung mit einer Pflanzdichte von mind. 1 Pflanze pro 1,5 m² anzulegen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische, insektenfördernde und/oder vogelfreundliche Laubgehölze (mindestens Pflanzqualität: vStr. 3-5 Tr., 100-150) in einem ausgewogenen Mischungsverhältnis (mindestens 5 Arten) zu verwenden, z.B.: Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus spec.*), Wildrosen (*Rosa spec.*), Hartriegel (*Cornus spec.*), Schneeball (*Viburnum spec.*) oder Salweide (*Salix caprea*). Die Pflanzung ist spätestens in der nach Errichtung der Zaunanlage folgenden Vegetationsperiode auf der Außenseite des Zaunes anzulegen. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher sind spätestens nach einem Jahr zu ersetzen.
- 5.2 Bauarbeiten während der Hauptbrutzeit der Feldlerche vom 15. März bis 31. Mai sind nicht zulässig. Abweichend kann die Bauzeitenregelung im Rahmen einer Umweltbaubegleitung festgelegt werden. Dazu ist das Baufeld vor Baubeginn auf mögliche Brutvorkommen zu kontrollieren. Nach längeren Pausen der Bauarbeiten erfolgt eine erneute Kontrolle des Baufelds durch die Umweltaubegleitung.
- Für die Befestigung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE u. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 u. 6 i.BauO sowie § 9 Abs. 6 BauGB

- Für die Einfriedung zulässig sind Zaunanlagen mit Überstreichschutz bis 2,50 m Höhe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche. Die Zaununterkante ist für Kleinereie durchlässig zu gestalten. Dazu ist ein Abstand zwischen Zaununterkante und Bodenoberfläche von min. 0,15 m einzuhalten. Abweichungen in geringfügigem Maße sind zulässig.

C) HINWEISE

- Für die externen Kompensationsmaßnahmen werden die Flurstücke 48/1 und 48/3, Flur 54, Gemarkung Kell, festgelegt. Dabei handelt es sich um Grundstücke eines privaten Dritten. Die dauerhafte Verfügbarkeit der Flächen ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 3 i.KompV dinglich zu sichern. Die genaue Beschreibung folgender Maßnahmen ist in der Begründung des Bebauungsplanes (Teil 2 - Umweltbericht) aufgeführt.
E 1.1 Erweiterung Randstreifen
E 1.2 Anlage Baum- und Strauchhecke
E 2 Entwicklung Blüsstreifen
- Seitens des Anlagenbetreibers ist spätestens zur Baugenehmigung eine Haftungsverzichtserklärung gegenüber den privaten Eigentümer/innen der angrenzenden Waldfächen abzugeben.
- Vor Beginn der Bauarbeiten muss dem Landesbetrieb Mobilität nachgewiesen werden, dass von den aufgestellten Modulen keine Blendgefahr in Richtung klassifizierter Straße ausgeht.
- Die Bauverbotszone, gemäß § 9 Abs. 1 i.FStrG, zur B 407 ist einzuhalten. Die Bauverbotszone beträgt 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 407.
- Bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie der Anpflanzung von Gehölzen im Bereich der der Transformatorstation und im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind die Vorgaben der Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund zu beachten.
- Das Plangebiet ist gesamthaft als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Vor der Durchführung baulicher Maßnahmen sind bodenkundlich-petrographische Sachverhaltsmittlungen durchzuführen. Die jeweiligen Befundergebnisse sind der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodenergebnisse zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Es gilt weiterhin die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferpflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16 - 19 DSchG i.RLP).
- Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
- Hinsichtlich der Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe sind die Anforderungen der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung, Baugrenze

- Sondergebiet Photovoltaik
- Baugrenze für die Überbauung mit Modulen

Fläche für Versorgungsanlagen

- Transformatorstation

Flächen für die Landwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

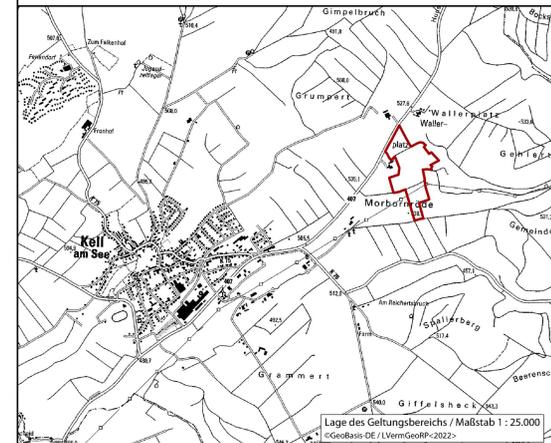
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nachrichtliche Darstellung

- Wirtschaftsweg
- 20 Meter Bauverbotszone gem. § 22 Abs. 1 Nr. 1 LStrG
- Externe Kompensationsmaßnahmen E..

Sonstiges

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



BGH PLAN
UMWELTPLAN UND LANDSCHAFTSARCHITEKTUR GMBH
D-54290 TRIER FON +49 651/145 46-0
FLEISCHSTRASSE 56-60 FAX +49 651/145 46-26
MAIL@BGHPPLAN.COM BGHPPLAN.COM

BEBAUUNGSPLAN

ORTSGEMEINDE KELL AM SEE

Teilbereich „Solarpark Wallerplatz II“ (Sondergebiet Photovoltaik)

Endfassung			
Maßstab 1: 2.000	Datum: Juli 2023	Bearbeitung: S. Feldmeier	Proj.-Nr. 1497

PLANGRUNDLAGE
Die Planunterlagen erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Stand der Planunterlagen: September 2022

Die Ortsgemeinde Kell am See hat am 14.07.2021 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Am 12.10.2022 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und der Beschluss gefasst, sowohl die öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB als auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB (1) durchzuführen.
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (1) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 04.11.2022 bis 05.12.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.10.2022 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit dem Schreiben vom 14.10.2022 an der Planung beteiligt.

Am 20.04.2023 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und der Beschluss gefasst, sowohl die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB als auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB (2) durchzuführen.
Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzungen hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 19.05.2023 bis 20.06.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.05.2023 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom 12.05.2023 an der Planung beteiligt.

- Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
 - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
 - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LbauO) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
 - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 202).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der zurzeit geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Art. 3 G. v. 8.12.2022 (GVBl. S. 2240).
 - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
 - Wassergesetz das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz LWG) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
 - Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der zurzeit geltenden Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. Seite 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
 - Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) in der zurzeit geltenden Fassung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der zurzeit geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
 - Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) in der zurzeit geltenden Fassung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
 - Bundesfernstraßengesetz (FSchG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
 - Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. November 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (GVBl. S. 98).
 - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
 - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
 - Bundesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005, verkündet als Artikel 1 des Landesgesetzes zur Einführung des Landesbodenschutzgesetzes und zur Änderung des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes vom 25.7.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

BESCHLOSSEN
Kell am See, den
Ortsbürgermeister

Ortsgemeinde Kell am See
Kell am See, den
Ortsbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung wird nach Maßgabe des § 10 (3) BauGB angeordnet.

Ortsgemeinde Kell am See
Kell am See, den
Ortsbürgermeister

IN KRAFT
Kell am See, den
Ortsbürgermeister

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gem. § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen nach § 44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.

Kell am See, den
Ortsbürgermeister