

ORTSGEMEINDE KELL AM SEE

BEBAUUNGSPLAN TEILBEREICH „SOLARPARK WALLERPLATZ II“ (SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK)

Textliche Festsetzungen

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 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.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO

2.1. Für das Sondergebiet wird gem. § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 festgesetzt.

2.2. Für die Aufständigung der Modultische (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 LBauO 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 Geländeoberfläche lotrecht zur Modulkante bzw. zur Oberkante der Nebenanlagen.

3. 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 Vortreten 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. mit § 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.

4. 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.

5. 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 (Mindest-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 Umweltbaubegleitung.
- 5.3. 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 LBauO sowie § 9 Abs. 6 BauGB

1. Für die Einfriedung zulässig sind Zaunanlagen mit Übersteigschutz bis 2,50 m Höhe. Die Zaununterkante ist für Kleintiere 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

1. 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 LKompV dinglich zu sichern. Die genaue Beschreibung folgender Maßnahmen ist in der Begründung des Bebauungsplanes (Teil 2 - Umweltbericht) aufgeführt.
E1.1 Erweiterung Randeingrünung
E1.2 Anlage Baum- und Strauchhecke
E2 Entwicklung Blühstreifen
2. Seitens des Anlagenbetreibers ist spätestens zur Baugenehmigung eine Haftungsverzichtserklärung gegenüber den privaten Eigentümer/innen der angrenzenden Waldflächen abzugeben.
3. Vor Beginn der Bauarbeiten muss dem Landesbetrieb Mobilität nachgewiesen werden, dass von den aufgestellten Modulen keine Blendgefahr in Richtung klassifizierter Straße ausgeht.
4. Die Bauverbotszone, gemäß § 9 Abs. 1 FStrG, zur B 407 ist einzuhalten. Die Bauverbotszone beträgt 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 407.
5. Bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie der Anpflanzung von Gehölzen im Bereich der der Transformatorenstation und im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind die Vorgaben der Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund zu beachten.
6. Das Plangebiet ist gesamthaft als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Vor der Durchführung baulicher Maßnahmen sind bodendenkmalpflegerische Sachverhaltsermittlungen durchzuführen. Die jeweiligen Befundergebnisse sind der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Es gilt weiterhin die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16 - 19 DSchG RLP).

7. Sollten sich bei Baumaßnahmen umweltrelevante Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten) ergeben ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Trier umgehend zu informieren.
8. Hinsichtlich der Lagerung und Verwendung wassergefährdender Stoffe sind die Anforderungen der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“

Endfassung

November 2023