



# Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaikanlage"

in der Ortsgemeinde Lützelbach, OT Seckmauern  
Landkreis Odenwaldkreis

Vorentwurf

## Textliche Festsetzungen



März 2023





### **Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeindevertretung Lützelbach war, übereinstimmt.

### **Auftraggeber**

Gemeinde Lützelbach  
Mainstraße 1  
64750 Lützelbach

Lützelbach,

den

---

Herr Uwe Olt  
- Ortsbürgermeister -

### **Bearbeiter**

igr GmbH  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im März 2023

### **Beschluss:**

Bestätigung Vorentwurf: \_\_\_\_\_

Bestätigung Entwurf: \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss: \_\_\_\_\_



## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **I.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) "Photovoltaikanlage" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" festgesetzt.

#### **I.1.1 Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlage"**

Im SO "Photovoltaikanlage" sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Photovoltaikanlagen (z. B. Modultische mit Solarmodulen)
- technische Nebenanlagen (z. B. Transformatoren, Zentralwechselrichter, Übergabestationen, Anlagesteuerungen, Messeinrichtungen, Batteriespeicher, Ersatzteilcontainer)
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen
- Zaun und Sicherungsanlagen.

### **I.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 18 BauNVO)

#### **I.2.1 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 18 BauNVO)

Im SO "Photovoltaikanlage" wird die maximale Höhe baulicher Anlagen (Modultische) auf 3,50 m über Geländeoberfläche festgesetzt. Nebenanlagen, wie Trafo, Wechselrichter etc., die dem Betrieb der Anlage dienen, dürfen bei einer Grundfläche bis maximal 150 m<sup>2</sup> bis zu 3,50 m hoch über Geländeoberfläche sein. Dabei dürfen untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Lüfteranlagen etc., diese Höhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

Zwischen Unterkante der Modultische und der Geländeoberfläche sind mindestens 50 cm einzuhalten.

### **I.3 Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen im geringfügigen Ausmaß wird zugelassen.

### **I.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze definiert.



## **II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

### **II.1 Gestaltung der unbebauten Flächen**

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Wege und Wartungsflächen zu begrenzen. Die Bereiche zwischen den Modulen sind als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### **II.2 Einfriedungen**

Einfriedungen mit Übersteigschutz sind mit einer Höhe von bis zu 2,50 m gemessen ab anstehendem Boden zugelassen. Zäune müssen zum Boden eine Bodenfreiheit von 20 cm einhalten, um die Zugänglichkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten.

Zulässig sind Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune oder Einzäunungen aus Hecken und Formgehölzen. Mauern oder Holzwände sind unzulässig.



### **III. Landespflegerische Festsetzungen**

#### **III.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### **III.1.1 Begrünung der Sondergebietsfläche**

Die Flächen zwischen und unter den Modultischen, die nicht für Zuwegungen und Nebenanlagen befestigt werden, sind als Extensivrasen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Diese ist wie folgt anzulegen:

- RSM-Regio; Regiosaatgut der Herkunftsregion 21 - Hessisches Bergland
- Mischungsverhältnis 70 % Gräser/30 % Kräuter
- Ansaatmenge mindestens 5 g/m<sup>2</sup>
- kein Pestizideinsatz, keine Düngung

Es ist eine 1-schürige Mahd durchzuführen. Die erste Mahd ist frühestens ab 01.08. möglich. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Alternativ kann eine fachgerechte Beweidung durchgeführt werden.

##### **III.1.2 Gestaltung und Pflege Ausgleichsflächen**

###### **III.1.2.1 Wiesenfläche (Fläche 1 - Feldlerche)**

Erstherstellung der Wiesenfläche:

- Bodenumbruch der bestehenden Vegetation
- RSM-Regio; Regiosaatgut der Herkunftsregion UG 21 - Hessisches Bergland - Feldrain und Saum
- Mischungsverhältnis 10 % Gräser/ 90 % Kräuter
- Ansaatmenge 0,5 g/m<sup>2</sup> mit 9,5 g/m<sup>2</sup>, ungewaschener Grubensand (0/4 mm) oder Kiessand (0/8 mm)
- kein Pestizideinsatz, keine Düngung, kein Umbruch oder Walzen der Fläche

Die Pflege der Fläche ist nachfolgend umzusetzen:

- 2-schürige Mahd
  - (1. Mahd ab 01.08.)
  - (2. Mahd ab 25.09.)
- Mahdgut ist 1 bis 2 Tage zur Heumahd auf der Fläche zu trocknen, anschließend zu beräumen. Alternativ kann die Fläche gemulcht werden, bei Sicherstellung einer Bewuchshöhe von mindestens 20 cm.
- Es ist ein 5,00 m breiter Altgrasstreifen zu belassen (ist bei der Mahd auszusparen).
- Es ist ein 5,00 m breiter Brachestreifen zu entwickeln (jährlicher Umbruch zwischen Februar und März).



- Die Lage des Altgrasstreifen und Brachestreifen sind 2-jährig zu tauschen.

### **III.1.2.2 Gehölzpflanzung (Fläche 2 - Neuntöter und Goldammer)**

Erstherstellung der Gehölzpflanzung:

- 2-reihig versetzt mit einem Abstand von 1,50 m zueinander.
- Es sind einheimische, dornige Sträucher zu verwenden.
- Es sind fünf oder mehr unterschiedliche Arten zu verwenden.
- Rückschnitte sind im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Dornige Sträucher:

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)

Weitere Sträucher:

- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

## **III.2 Oberflächenwasser**

Das Oberflächenwasser ist vor Ort zwischen den Modultischen über die belebte Bodenzone zu versickern.

## **III.3 Schutz des Mutterbodens** (§ 202 BauGB)

Der Oberboden ist vor Versiegelungen und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zwischenzulagern und auf Grünflächen später wieder aufzutragen.

Bei Errichtung der Photovoltaikanlagen inklusive Nebenanlagen ist darauf zu achten, dass der Boden nicht verdichtet wird.



## **IV. Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

### **IV.1 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuzwegen, Dächern, PV-Modulen u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Es soll über die belebte Bodenzone vor Ort versickert werden. Durch Anlegen einer Vegetationsschicht sind Erosionen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu vermeiden.

### **IV.2 Archäologische Funde, Bodendenkmäler**

Werden bei den Erdarbeiten archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmäler, wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) entdeckt, ist gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzrecht vom 28.11.2016 unverzüglich die zuständige Abteilung für Denkmalpflege beim Landkreis Odenwaldkreis zu informieren.

### **IV.3 Altablagerungen**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

### **IV.4 Baugrund**

Für die einzelnen Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

### **IV.5 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung**

Sollte bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff in das Grundwasser erfolgen, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, Kreisverwaltung Bergstraße, einzuholen ist.



#### **IV.6 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz (§ 21 HDSchG) vom 28.11.2016**

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

#### **IV.7 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

#### **IV.8 Schutz vor Grundwasser**

Sämtliche Maßnahmen, Anlagen und Bauten, die eine Verunreinigung des Grundwassers durch Mineralöle und deren Nebenprodukte sowie nicht oder schwer abbaubare chemische Stoffe und radioaktive Substanzen hervorrufen oder begünstigen, sind grundsätzlich nicht gestattet.

#### **IV.9 Schutz von Leitungen**

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

Es wird auf die notwendigen Schutzabstände entsprechend der Unfallverhütungsvorschriften BGV A3, BGV C22, VBG 40 und der Schutzabstände für Bauraum über den Kabeln hingewiesen. Die Mindestabstände gemäß DIN VDE 0276 und die Richtlinien für die Planung (DIN 1998) sind zu beachten.

Bei Gasversorgungsanlagen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerkes G 459, G 462, G 463 und G 472 sowie die DIN 4124 einzuhalten. Zum Schutz des Erdgas-Leitungsbestandes sind die Mindestabstände von fremden Versorgungsleitungen, ein lichter Mindestabstand bei paralleler Leitungsverlegung von 0,40 m, bei Leitungskreuzungen von mindestens 0,20 m einzuhalten. Bei Fremdbaumassnahmen sind zu bestehenden Gasleitungstrassen Abstände von mindestens 1,00 m zwischen Gasleitung und Rohrgraben einzuhalten.

Der Mindestabstand von Gehölzen zu Erdgasleitungen ohne Schutzmaßnahmen ist gemäß DVGW-Richtlinie GW 125 > 2,50 m.





#### **IV.10 Gewässerschutz**

Im Geltungsbereich befindet sich kein Grund- oder Trinkwasserschutzgebiet. Generell ist der Einsatz wassergefährdender Stoffe zu vermeiden.

Insbesondere sind folgende Punkte zu beachten:

- Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt.
- Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.
- Jegliche Wartungsarbeiten sowie das Betanken von Fahrzeugen und Baumaschinen müssen während der Bauphase und im Zuge des Unterhaltes auf befestigten Flächen erfolgen.
- Während der Bauarbeiten und auch im Zuge der Wartungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Kraft- und Betriebsstoffe oder sonstige wassergefährdende Stoffe eintreten. Mit solchen Stoffen oder belastetem Bodenmaterial kontaminierte Fahrzeuge, Geräte und Maschinen dürfen nicht eingesetzt werden.
- Zur Reinigung der Solarmodule darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.

#### **IV.11 Geo-Naturpark "Bergstraße-Odenwald"**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Geo-Naturpark "Bergstraße-Odenwald". Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu beachten.

#### **IV.12 Allgemeine Hinweise zum Bodenschutz**

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Bei den Baumaßnahmen sind Bodeneingriffe auf den notwendigen Umfang zu minimieren, um die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten. Bodenverdichtungen sind dabei auf das absolut notwendige Maß zu beschränken, um den natürlichen Wasserhaushalt mit Versickerung und Speicherung zu erhalten.

Die Bauausführung soll in schonender Weise erfolgen (z. B. Fahrzeuge mit Lastabtrieb), um die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)) so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Am unmittelbaren Herkunftsort umzulagerndes Bodenmaterial ist stoffbezogen zu überprüfen und darf an der Einbaustelle zu keiner schädlichen Bodenveränderung führen.



#### Zwischenlagerung von Bodenmaterial:

Das bei der Maßnahme anfallende und zu verwertende Bodenmaterial ist nach verschiedenen Bodenarten getrennt in Bodenmieten zu lagern. Ein Verdichten des Materials ist grundsätzlich zu verhindern. Eine Lagerhöhe von über 2,00 m ist deshalb zu vermeiden.

Wassergesättigte/nasse Böden sind nicht in Mieten zu lagern. Als Bereitstellungsfläche ausgeschlossen sind Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen, wie hohe Bodenfruchtbarkeit, hohes Wasserspeichervermögen sowie die Archivfunktion (§ 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 BBodSchG) im besonderen Maß erfüllen.

Die Lagerung des Bodenmaterials auf nassem Untergrund oder auf Flächen, die durch Oberflächenabfluss vernässen könnten, ist zu vermeiden.

Die Arbeiten zur Zwischenlagerung sollen möglichst bodenschonend bei guter Witterung (Sommermonate) bewirtschaftet werden.

#### Verwertung von Boden:

Fällt bei der Baumaßnahme Bodenmaterial an, das nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut wird, muss es entsprechend den allgemeinen Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes verwertet werden. Als Verwertungsort ausgeschlossen sind Böden, die im besonderen Maß die Bodenfunktionen, wie hohe Bodenfruchtbarkeit, hohes Wasserspeichervermögen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 BBodSchG) erfüllen.

Durch die Maßnahme darf auf keinen Fall eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 7 Satz 2 BBodSchG hervorgerufen werden.

Das Auf- oder Einbringen des zu verwertenden Bodenmaterials ist in schonender Weise auszuführen (Fahrzeuge mit Niederdruckreifen, Kettenfahrzeuge mit Breitbandlaufwerk) und die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

### **IV.13 Allgemeine Hinweise zu Kampfmittel**

Informationen zu Kampfmittelvorkommen können beim Zentralen Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt eingeholt werden.

### **IV.14 Allgemeine Hinweise zu forstwirtschaftlichen Flächen**

Zur Vermeidung von Sachschäden wird seitens des Forstamtes empfohlen, genügend Abstand (Sicherheitsabstand) zum Waldrand einzuhalten, um Schäden durch Baumsturz, Wipfel- oder Astbruch zu vermeiden. Bei Unterschreitung des erforderlichen Sicherheitsabstandes sind planungsrechtliche und versicherungsrechtliche Vorgaben zu beachten.



#### **IV.15 Allgemeine Hinweise zur Erschließung/Anfahrt**

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

Sollen für die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage gesonderte Baustellenzufahrten eingerichtet werden, bedürfen diese einer Sondernutzungserlaubnis für eine Zufahrt von Hessen Mobil. Ein Antrag ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten zu stellen. Es ist eine Vorlaufzeit von acht Wochen einzuplanen.

Während der Bauarbeiten ist die klassifizierte Straße, soweit erforderlich, zu reinigen.

Die Lagerung von Baustoffen und Geräten auf dem Straßengrundstück wird nicht gestattet. Die Baustelleneinrichtungsflächen sind außerhalb des Straßengrundstückes der L 3259 einzurichten.

Für die Verlegung von Leitungen im Straßengrundstück der Landesstraße für die notwendigen Anschlüsse an die öffentlichen Stromversorgungsnetze ist ein Straßenbenutzungsvertrag zwischen dem Versorger und Hessen Mobil abzuschließen.

Für Schwerlasttransporte über das klassifizierte Straßennetz in Hessen ist rechtzeitig eine Transportgenehmigung bei Hessen Mobil (VEMAGS) zu beantragen.

#### **IV.16 Allgemeine Hinweise zum Brandschutz**

Die Rechtsvorschrift mit Anhang HE 1 H-VV TB sowie die DIN 14090 und die dort ausgewiesene Befestigung und Tragfähigkeit von Zu- oder Durchfahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr für ein zulässiges Gesamtgewicht bis zu 16 t ist zu beachten. Es wird empfohlen, auf die erforderliche Mindesttragfähigkeit aus den einschlägigen Rechtsvorschriften mit unmittelbarem Bezug, im Speziellen auf Anhang HE 1 H-VV TB DIN 14090, zu achten.