

h o g n e r .

högner landschaftsarchitektur
54518 minheim + 54595 prüm

54518 minheim, weinbergstr.14
telefon: 06507 99 22 88
telefax: 06507 99 22 87
e mail: info@hoegner-la.de
internet: www.hoegner-la.de

Bebauungsplan der
Ortsgemeinde **SALMTAL**
"Sondergebiet Photovoltaik – Alter Bahnhof"

FESTSETZUNGEN - Separate Fassung

Stand: Satzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**A) Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 21a BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 11 BauNVO wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "**Freiflächen-Photovoltaikanlage**" (SO "Photovoltaik") festgesetzt
- 1.2 Zulässig sind Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien (hier ausschließlich Sonnenenergie durch Photovoltaik) dienen.
- 1.3 Gemäß § 14 BauNVO werden untergeordnete Nebenanlagen für Steuerung bzw. Überwachung der Anlage zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1)1 BauGB i.V. §§ 16, 17, 18 BauNVO

- 2.1 Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 für die Modulfläche als projizierte überbaute Fläche, einschließlich der Nebenanlagen, festgesetzt.
- 2.2 Es wird ein Versiegelungsgrad von max. 2,5 % des Baugrundstückes im "SO Photovoltaik" (ohne Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt.
- 2.3. Die Bauhöhen für die Module werden gem. § 16 Abs. 2 und 4 bzw. § 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt:
Firsthöhe: max. 3,00 m (Oberkante der Module)
Traufhöhe: min. 0,60 m (Unterkante der Module)
Die Höhen werden gemessen von der Geländeoberfläche lotrecht zur Modulkante.

B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1, 2 und 6 LBauO)

1. Materialverwendung

Für die Unterkonstruktionen der Module und Nebenanlagen sind ausschließlich reflexionsarme Farblackierungen für Metallteile zu verwenden.

2. Zuanlagen

- 2.1 Zuanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.2 Für die Einzäunung der Fotovoltaikanlage sind blickdurchlässige, farblich unauffällige Metallgitter- oder Metallgeflechtzäune mit Übersteigschutz (z.B. obere Stacheldrahtabspannung) bis 2,50 m Höhe zulässig.
- 2.3 Der lichte Abstand des Zaunes zu den Oberleitungen der Bahn muss mind. 3,5 m betragen, wenn er bahngeerdet wird. Andernfalls muss der Abstand mindestens 5 m betragen.
- 2.4 Die Einzäunung ist so zu gestalten, dass sie keine Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellt. Daher sind im Zaun in regelmäßigen Abständen (alle 15-20 m) entsprechende Einzel-Durchlässe (mind. 20 cm x 20 cm) ca. 20 cm über dem Boden auszusparen. An diesen Durchlässen sind als dauerhafte Pflegemaßnahmen die aufkommende Vegetation am Boden niedrig zu halten bzw. sind die Durchgänge freizuhalten.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.v.m. § 1a, § 9 Abs. 1 a und § 135 BauGB)**1. Befestigungsarten**

Zufahrten, Stellplätze und innergebietliche Wege sind mit wasserdurchlässigen und begrünungsfähigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand / Kies, o.ä., Auf einen entsprechend wasserdurchlässigen Unterbau ist zu achten.

2. Behandlung Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser von den Modulen ist breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

3. Artenschutz

- 3.1 Gehölze sind gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Feb. d. J. zu entfernen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.
- 3.2 Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Säume und Brachen außerhalb der Aktivitätszeit (November bis Februar d.J.) der Mauer- und Zauneidechse (möglichst vor Eiablage,) zur Vergrämung zu mähen und bis Baubeginn offen zu halten.
- 3.3 Parallel zur Bahntrasse ist zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze ein 3 m breiter Korridor zwischen Zaun und Modulen von jeglicher bau- und anlagenbedingter Beanspruchung freizuhalten.

4. Ausgleichsmaßnahme A 2 – Nutzung der Grundfläche

Innerhalb der ausgewiesenen Fläche "SO Photovoltaik" sind sämtliche nicht versiegelten Bodenflächen nach Beendigung der Bauarbeiten mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung mit Kräuteranteil (z.B. RSM 7.2.1 mit heimischen Kräutern) ohne extreme Ausprägung der Herkunftsregion 7 einzusäen. Die Flächen sind für die Dauer der Anlagenbetriebszeit als Extensiv-Grünland zu pflegen (Mahd max. 2 mal im Jahr mit Erstmahd nach dem 15. Juni oder Beweidung mit max. 6 Schafen; keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden).

5. Ausgleichsmaßnahme A 3 – Schaffung von Sonderlebensräumen

- 5.1 Innerhalb der Freiflächen sind - unter Beachtung der betrieblichen Anforderungen - 2 Steinhäufen (max. 2 m Durchmesser und 1,5 m hoch) verschiedener Korngrößen (bis max. 80 cm Durchmesser) auf mind. 0,5 m dicken Sandflächen (zur Vermeidung aufkommenden Krautwuchses) als Sonderlebensräume für verschiedene Tierarten anzulegen. Die Wälle sind dauerhaft und außerhalb der Vegetationszeit von Gehölzbewuchs freizuhalten.
- 5.2 Innerhalb der Freiflächen sind - unter Beachtung der betrieblichen Anforderungen - in einem 3 m breiten, unbebauten Korridor am nördlichen Rand (s. auch Festsetzung 3.3.) 2-3 sandige Erdwälle (max. 1,5 m hoch) als Sonderlebensraum für Eidechsen anzulegen. Auf den Wällen ist, dauerhaft einmal jährlich und ausschließlich in der Zeit von November bis Februar d. J., die aufkommende Vegetationsschicht abzustechen.

6. Umsetzung und Zuordnung der Maßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahme A 2 ist in der ersten Pflanzperiode nach Errichtung des Solargenerators umzusetzen. Die Ausgleichsmaßnahme A 3 ist unmittelbar mit Beginn der Errichtung des Solargenerators umzusetzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen A 2 und A 3 sind dem Sondergebiet zu 100 % zugeordnet.

D) Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen können nicht als Festsetzungen in die Satzung aufgenommen werden, sind aber als fachrechtliche Vorgaben dennoch bei der Planung und Realisierung von Vorhaben zu beachten. Sie dienen als Information über außerhalb des Satzungsgebietes umzusetzende Kompensationsverpflichtungen gem. Naturschutzrecht über Inhalte fachspezifischer Gesetze / Verordnungen bzw. über die Vorgaben von Fachbehörden / Träger öffentlicher Belange

1. Externe Ausgleichsmaßnahme A 1 (4.861 m²)

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und der Eingriffsermittlung aus dem Umweltbericht kann die Vollkompensation nicht im Satzungsgebiet nachgewiesen werden.

Auf **Gem. Klausen-Krames, Fl. 1, Flst. 12** sind daher folgende Maßnahmen (Details siehe Umweltbericht) umzusetzen:

- Neuanlage Gehölzstreifen (A 1.1)
- Neuanlage Wildobstwiese (A 1.2)

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme A 1 ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Errichtung des Solargenerators umzusetzen. Sie ist dem Sondergebiet zu 100 % zuzuordnen.

2. Formal-rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen externen Flächen sind dauerhaft für diese Zweckbestimmung durch Grundbucheintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (zugunsten der Kommune und der Kreisverwaltung - Untere Naturschutzbehörde als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB) zu sichern.

Beide Nachweise müssen vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorliegen.

3. Gehölzrodungen

a) Sind Gehölze zwingend zu entfernen, muss dies gem. BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar d. J. erfolgen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten.

b) Vor dem Fällen von Bäumen, die einen Brusthöhendurchmesser von mindestens 50 cm besitzen, muss eine fachgerechte Kontrolle auf Vogel- oder Fledermausbesatz durchgeführt werden. Wird ein Besatz festgestellt, darf die Rodung erst NACH nachgewiesenem Ausflug erfolgen. Ein nachgewiesenes unbesetztes Fledermausquartier ist durch Verschluss des Einflugbereiches zu sichern.

Falls eine vollständige Besatzkontrolle aus technischen Gründen nicht möglich ist, dürfen potentielle Quartierbäume erst ab 01. November d.J. gefällt werden.

4. Bepflanzungen

a) Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Grenzabstände gem. die §§ 44 bis 47 LNRG zu beachten bzw. ist bei Unterschreitung das Einverständnis des Grundstückseigentümers einzuholen.

b) Bei allen Gehölzpflanzungen ist die fachgerechte Umsetzung der Pflanzarbeiten zu beachten.

c) Während der Bauarbeiten sind vorhandene oder neu angepflanzte Gehölzen mitsamt Stamm, Krone und Wurzelwerk fachgerecht zu schützen.

5. Bodenschutz

a) Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen, daher werden Baugrunduntersuchungen (inkl. Überprüfung der Rutschgefährdung) für erforderliche Gründungsarbeiten empfohlen. Die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen sind dabei zu beachten.

- b) Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit den einschlägigen DIN-Normen sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.
- c) Werden bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen oder ergeben sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Trier zu informieren.
- d) Anfallende Bodenaushub- und Bauschuttmassen sind entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten bzw. zu entsorgen.

6. Altlasten

- a) Im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz ist im Plangebiet die "Ablagerungsstelle Salmtal Auf Seidert, Reg.Nr. 231081130106" (Altablagerung, nicht altlastenverdächtig – ALG nav) registriert.
- b) Eine ca. 740 m² große ehemalige Ablagerungsfläche wurde in den 80er Jahren als Tankstelle mit Tanklager (Nutzungsdauer ca. 20 Jahre) von einer benachbarten Kraftfahrzeug- und Landmaschinenwerkstatt genutzt. Die Anlage (2 oberirdische Kraftstofftanks) ist zurückgebaut. Die orientierende Untersuchung der DB ("orientierende Untersuchung Standort 7016*P394*DB VBL 06/2000) ergab keine relevanten Schadstoffkonzentrationen im Boden und der Bodenluft.

Im Rahmen der Bohrerkundungen wurde jedoch in dem untersuchten Bereich Schlacke zw. 0 m und 1,0 m unter Geländeoberkante als Auffüllmaterial festgestellt, dass eine Belastung mit PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) - Schadstoffen vermuten lässt. Gem. der o.g. Untersuchung sind diese PAK als immobil anzusehen sind.

Der Projektentwickler / Betreiber hat bezüglich der Schlacken und der potentiellen PAK-Verunreinigung folgendes im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen:

- Der Projektentwickler / Betreiber stellt die SGD Nord schriftlich von potentiellen Regressansprüchen frei, die im (sehr unwahrscheinlichen) Fall einer Grundwassersanierung mit Bodensanierungsarbeiten im Plangebiet entstehen könnten.
- Im Rahmen der erforderlichen Baugrunduntersuchungen verpflichtet sich der Projektentwickler / Betreiber eine Stelle mit Schlacken zu finden und die darin enthaltenen PAK im Feststoff und Eluat gutachterlich beurteilen zu lassen. Das Gutachten ist der SGD Nord vor Beginn der Erd- bzw. Gründungsarbeiten vorzulegen, damit etwaige notwendige Maßnahmen vor Herstellung der PV-Anlage von der Fachbehörde festgelegt werden können.

7. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatz Trier-Föhren. Die Sicherheitsbestimmungen des Luftfahrtbundesamtes / LBM Luftfahrt sind zu beachten.

8. Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbes. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, usw.).

9. Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten, Bau- oder Abbrucharbeiten prähistorische oder historische Gegenstände (bewegliche oder unbewegliche), von denen bei ihrer Entdeckung anzunehmen ist, dass sie Kulturdenkmäler sind oder als solche gelten, gefunden werden oder Flurdenkmäler durch die Baumaßnahme betroffen sein, ist dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Trier [Rheinisches Landesmuseum], Tel: 0651/9774-0 o. landesmuseum-trier@gdke.rlp.de) mündlich oder schriftlich anzuzeigen.

Die Anzeige kann auch bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung, der Verbandsgemeindeverwaltung oder der Gemeindeverwaltung erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

10. Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationseinrichtungen

- a) Die Sicherheitsbestimmungen der Betreiber der Ver- und Entsorgungs- bzw. Telekommunikationsleitungen bezüglich Bebauung und Bepflanzung im Bereich der Sicherheitsstreifen von geplanten bzw. vorhandenen unter- und oberirdischen Leitungen sind zu beachten.
- b) Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung (außerhalb Geltungsbereich B-Plan) sind Baumaßnahmen nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit dem Betreiber vorzunehmen.
Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Leitung Erdarbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten des Betreibers ausgeführt werden dürfen.

11. Bahntrasse / Verkehrssicherheit

- a) Zum Bahngelände hin sind Einfriedungen vorzusehen, damit ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.
- b) Die Gewährleistung der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen für Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der PV-Anlage (Schattenwurf, Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen usw.) oder Beeinträchtigungen (Wasserdurchleitung, Erschütterung usw.) wird ausgeschlossen.
- c) Zusätzliche Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden, es ist auch keine Versickerung in Gleisnähe zulässig. Die örtliche Entwässerungssituation (z.B. Gräben, Durchlasszuläufe) darf nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.
- d) Die Stabilität der Bahnanlagen (Gleiskörper, Bahngraben, Bahndamm) darf nicht beeinträchtigt werden.
- e) In der Nähe von DB-Gelände ist mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen zu rechnen. Kabel- und Leitungen sind falls erforderlich zu sichern oder umzulegen.
- f) Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der baulichen Anlagen keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen, Verfälschungen und Vortäuschungen von Signalbildern) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Der Bauträger hat spätestens mit dem Bauantrag einen entsprechenden Nachweis zu erbringen oder Abhilfe schaffende Maßnahmen vorzuschlagen.
- g) Zu den in Betrieb befindlichen Gleisen ist bei Arbeiten ein Mindestabstand von 6,0 m zur Gleisachse einzuhalten (Sicherheitsabstand). Bei Arbeiten zwischen Gefahrenbereich und den 6 m sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen mit dem Fachbereich Fahrbahn der DB Netz AG abzustimmen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird (z.B. Bauzaun). Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Kann dies nicht sichergestellt werden ist eine Betriebs- und Bauanwei-

sung erforderlich. Diese muss bei Bedarf mind. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB beantragt werden. Hierfür ist ein autorisiertes Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

Werden Großgeräte (z.B. Turmdrehkran, Autokran) während Baumaßnahmen eingesetzt, welche ein Schwenken in oder über den Gleisbereich ermöglichen, ist eine Krananweisung zu beantragen.

- h) Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1*). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

Diese Textfestsetzungen in separater Fassung sind Bestandteil des Bebauungsplanes "Sondergebiet Photovoltaik – Alter Bahnhof" der Ortsgemeinde Salmthal.

-Ausfertigung-

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung dieses Bauleitplanes werden bekundet.

Salmthal, 18.12.2017

(S)

**Anton Duckart
(Ortsbürgermeister)**