

ORTSGEMEINDE

DAMBACH

**BEBAUUNGSPLAN**

**„SONDERGEBIET AGRI-PHOTOVOLTAIK AUF  
DER HAMMELHECK“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung für die formelle Beteiligung gemäß §3 Abs.2 i.V.m. §4 Abs.2 BauGB

01/2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUSFERTIGUNGSVERMERK .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
2.1.1	Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB .....	4
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB.....	4
2.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB .....	6
2.1.4	Flächen für Nebenanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB .....	6
2.1.5	Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB .....	6
2.1.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB.....	6
2.1.6.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	6
2.1.6.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	7
<b>3</b>	<b>REGELUNGEN NACH LANDESGESETZEN (ÜBERNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN FESTSETZUNGEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB) .....</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>Kulturdenkmäler gemäß §17 DschG .....</b>	<b>8</b>
<b>3.2</b>	<b>Oberflächenwasserbewirtschaftung.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Ingenieurgeologie .....</b>	<b>9</b>
<b>4.2</b>	<b>Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen.....</b>	<b>9</b>
<b>4.3</b>	<b>Landesbetrieb Mobilität .....</b>	<b>9</b>
<b>4.4</b>	<b>Blendgutachten.....</b>	<b>10</b>
<b>4.5</b>	<b>Deutsche Telekom .....</b>	<b>10</b>

## **1      Ausfertigungsvermerk**

Der Bebauungsplan mit den nachstehenden Textfestsetzungen wird hiermit ausgefertigt.

Dambach, den \_\_\_\_\_

---

René Schilling

Ortsbürgermeister

## 2 Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung werden folgende Festsetzungen getroffen.

### 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Das Gebiet wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß §11 BauNVO mit

- mit der Zweckbestimmung – „Photovoltaik“ – von Gebieten für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen sowie
- mit integrierter gleichwertiger landwirtschaftlicher Nutzung – „Agri = Agrikultur“ entsprechend §9 Abs.1 Nr.18 BauGB

festgesetzt.

In dem Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Nachgeführte Solarmodule (Photovoltaikanlagen) in aufgeständerter Form, die punktuell (Punktfundamente) mit Betonfundamenten im Untergrund befestigt werden.
- Integrierte landwirtschaftliche Nutzung auf der ganzen Parzelle,
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. Trafostation, Kabelleitungen, Übergabestation),
- Zufahrten und Wartungsflächen.

Die Solarmodule sind nach Nutzungsaufgabe vollständig zurückzubauen. Die Folgenutzung ist Fläche für die Landwirtschaft.

Die innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Windenergieanlage genießt auf der Grundlage der erteilten Genehmigung weiterhin Bestandsschutz. Sie entspricht der vorgenannten Zweckbestimmung von Gebieten für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen.

#### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind auf die Maße wie folgt beschränkt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) sowie durch die Festlegung der maximalen Modulunter- und Oberkante als Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Modulfläche in waagerechter Stellung als projizierte überbaute Fläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

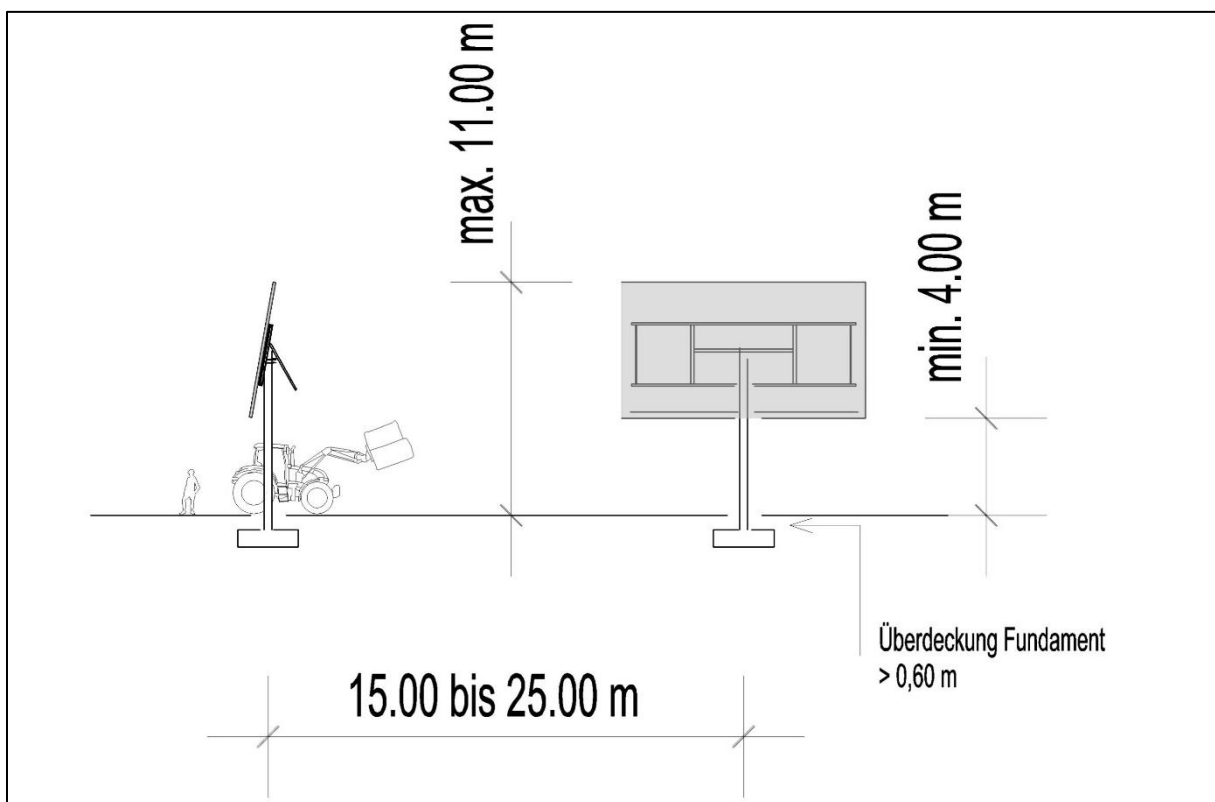
Damit wird aber nur die Belegungsdichte der Module in der Fläche innerhalb des Sondergebietes geregelt. Im Übrigen ergeben sich die Abstände der Module untereinander aus den technischen Anforderungen, da kein Modul das dahinterliegende beschatten darf.

Die von den Modulen überdachte Fläche wird nicht versiegelt. Es ist daher erforderlich für die tatsächliche zulässige Versiegelung den Versiegelungsgrad selbst zusätzlich zu einer GRZ, die hier nur die Belegungsdichte regelt, zu beschränken. Für die Aufständering der Modultische (Fundamente) und die Versiegelung durch die zusätzlichen Gebäude (Nebenanlagen) wird daher i.V.m. §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB ein Versiegelungsgrad von 1% der Gebietsfläche festgesetzt.

Die bestehenden baulichen Anlagen (Trafo, WEA) werden beim Versiegelungsgrad von 1% nicht mit einbezogen.

Gebietsart	Sonstiges Sondergebiet (SO)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
Unteres Maß Modulunterkante	Mindestmass 4,00 m
Oberes Maß Moduloberkante	Höchstmass 11,00 m

Als unterer Bezugspunkt (0,00 m) für die Festsetzungen von Modulunterkante und Moduloberkante wird die natürliche Geländeoberfläche (Ursprungsgelände) festgesetzt.



### **2.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen ausgewiesen. Die Baugrenzen verlaufen auf den jeweiligen Grundstücksgrenzen zu den angrenzenden Parzellen.

Eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen der geplanten baulichen Anlagen ist nur möglich, soweit die notwendigen Abstandsflächenbaulasten auf den angrenzenden Grundstücken sichergestellt werden können. Da eine Dienstbarkeit keine öffentlich-rechtliche Sicherung i. S. d. LBauO darstellt, bedarf es in einem solchen Fall der Eintragung einer Abstandsflächenbaulast.

### **2.1.4 Flächen für Nebenanlagen gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig, auch wenn im Baugebiet für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind. Es sind ausschließlich Nebenanlagen zulässig, die für das Sondergebiet "dienenden" Charakter haben (bspw. Trafostation, Wechselrichter, Informationspavillon).

Ergänzend wird entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO bestimmt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

### **2.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

### **2.1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß §1(a) BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20, §9 Abs.1 Nr.25 a und b i.V.m. §9 Abs.1(a) BauGB**

#### **2.1.6.1 Vermeidungsmaßnahmen**

##### **Bodenschutz (V\_1)**

Gemäß §202 BauGB ist "der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen." Bei der Lagerung der Mutterbodenmassen sind die Anforderungen der DIN 18915 zu beachten.

##### **Bauzeitenregelung zum Schutz der Bodenbrüter (V\_2)**

Fortpflanzungsstätten von Vogelarten, die am Boden brüten (Bodenbrüter, bspw. Feldlerche) können durch eine Baufeldfreimachung im Zuge der Erschließungsarbeiten während der

Brutzeit zerstört werden. Um diesen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auszuschließen, ist eine Bauzeitenregelung zu treffen:

- Während der Brutzeit der Vögel zwischen dem 1. April und dem 31. Juli ist eine Bau-  
feldfreimachung möglichst auszuschließen.
- Ist ein Baubeginn während der Brutzeit der Vögel zwischen dem 1. April und dem 31.  
Juli geplant bzw. notwendig ist der Beginn der Bautätigkeiten erst dann möglich, wenn  
eine Prüfung auf Vogelbrut durch eine ökologische Fachkraft erfolgte und keine Bruta-  
ktivität im Vorhabengebiet festgestellt wurde.

### **Rückbauverpflichtung (V\_3)**

Alle baulichen Anlagen incl. ihrer Fundamente und unterirdischen Kabel sind nach Aufgabe  
der Nutzung vollständig rückzubauen. Die Flächen dienen dann weiterhin der Landwirtschaft.

### **2.1.6.2 Ausgleichsmaßnahmen**

#### **Entwicklung von Acker- und/oder Grünlandrandstreifen (A\_1)**

Entlang der angrenzenden Feldwege sind mindestens 3 m breite Acker- und Grünlandrand-  
streifen zu belassen. Die einzelnen Maßnahmenbestandteile sind im Folgenden aufgeführt  
und dienen zur Information des Bewirtschafters.

- kein Einsatz von Düngemitteln (organisch, chemisch-synthetisch oder mineralisch),
- kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- einmalige Mahd im Jahr, im ausgehenden Winter (Januar, Februar)
- bei der Mahd, ist spätestens 14 Tage danach das Mähgut gleichmäßig zu verteilen  
oder zu entfernen, sonstige Flächennutzungen sind nicht zulässig.

### **3 Regelungen nach Landesgesetzen (Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)**

#### **3.1 Kulturdenkmäler gemäß §17 DschG**

Funde müssen gemäß §17 DschG unverzüglich gemeldet werden. Entsprechend §16-21 DSchG besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht bei archäologischen Funden.

#### **3.2 Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung) hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dabei ist auch nachweislich sicherzustellen, dass aufgrund von Starkregenereignissen abfließendes Wasser im Außenbereich zurückgehalten oder schadlos weitergeleitet wird.

##### Schmutzwasserbeseitigung

Im Baugebiet fällt kein Schmutzwasser an. Ein Anschluss an die Abwasserkanalisation der Ortsgemeinde ist nicht zulässig.

##### Trinkwasseranlagen

Trinkwasseranlagen sind nicht erforderlich. Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Ortsgemeinde ist nicht zulässig.

##### Brauchwasseranlagen

Brauchwasseranlagen sind nicht vorgesehen.



## 4 Hinweise

### 4.1 Ingenieurgeologie

#### Boden

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach §202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 und 19731 sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodschG und BBodschV) zu beachten.

#### Hydrogeologie

Ist die Versickerung anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers geplant, so sollte die Versickerungsmöglichkeit mittels geeigneter Methoden untersucht werden. Die Versickerung soll vorzugsweise über die belebte Bodenzone erfolgen.

#### Ingenieurgeologie

Die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund sind zu beachten.

### 4.2 Begrünung im Bereich der Versorgungsanlagen und -leitungen

Bei einer Begrünung im Bereich von Versorgungsanlagen und -leitungen sind die Hinweise des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 - Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen - zu beachten. Gemäß dem Regelwerk Abwasser - Abfall, Hinweise H 162 sind Kanalleitungen beidseits 2,50 m von Anpflanzungen freizuhalten, ohne dass Schutzmaßnahmen erforderlich werden. Sollte dieser Sicherheitsabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Gehölzwurzeln von den Versorgungsanlagen fernzuhalten.

### 4.3 Landesbetrieb Mobilität

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes - auch während der Bauphase – an die K 4 hat ausschließlich über die bestehende Gemeindestraße „Breitwiese“ zu erfolgen. Die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich K 4 / Gemeindestraße ist dahingehend sicherzustellen, dass die dort stattfindenden Fahrbeziehungen der Verkehre während der Bau- und der Betriebsphase der Photovoltaikanlage verkehrssicher abgewickelt werden können; dies ist zu gewährleisten. Eine hiervon abweichende verkehrliche Erschließung über Zufahrten/Wirtschaftswege im Zuge der freien Strecke der Kreisstraße K 4 ist nicht gestattet, da in diesem Fall das straßenrechtliche Bauverbot des § 22 Absatz 1 Ziffer 2 Landesstraßengesetz (LStrG) sowie die sondernutzungsrechtlichen Vorschriften der §§ 41 und 43 LStrG greifen. Hierfür wäre im Vorfeld Einvernehmen mit unserer Straßenbaubehörde herzustellen und es bedürfte einer Zustimmung bzw. Erlaubnis unseres LBM Bad Kreuznach.

Beginn und Ende der Baumaßnahmen sind unserer örtlich zuständigen Straßenmeisterei Birkenfeld (Brückener Straße 21 in 55765 Birkenfeld, Tel. 06782/9981-0, Mail: [sm-birkenfeld@lbm-badkreuznach.rlp.de](mailto:sm-birkenfeld@lbm-badkreuznach.rlp.de)) anzuzeigen. Während der Bauarbeiten und des Betriebes der AGRI-Photovoltaik-Anlagen darf der öffentliche Verkehrsraum der K 4 weder eingeschränkt

noch verschmutzt werden und der Straßenverkehr darf weder behindert noch gefährdet werden, insbesondere nicht durch das Abstellen von Geräten oder durch das Lagern von Baumaterialien auf Straßeneigentum. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, Verunreinigungen der Kreisstraße, die im Einmündungsbereich durch die Benutzung verursacht werden, unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen.

Bei der Realisierung der Photovoltaikfreiflächenanlage ist seitens des Vorhabenträgers in eigener Zuständigkeit der Gewährleistungsnachweis zu führen, dass bei allen Sonnenständen eine Blendbeeinträchtigung des fließenden Verkehrs im Zuge der umliegenden klassifizierten Straßen unseres Zuständigkeitsbereiches ausgeschlossen ist. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass, sofern es nach der Installation der Module zu Blendwirkungen durch Lichtreflexionen kommen sollte, seitens der Ortsgemeinde bzw. des Vorhabenträgers entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen sind, um gefährdende Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer zu unterbinden. Alle entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Bezüglich der Verlegung von Kabeln und Leitungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weisen wir vorsorglich darauf hin, dass es sich bei einer eventuellen Inanspruchnahme von Straßeneigentum um eine sonstige Benutzung im Sinne des § 45 Absatz 1 LStrG handelt. Vor Beginn der Arbeiten an der Straße ist es hierfür erforderlich, dass zwischen dem Antragsteller und dem Straßenbaulastträger ein entsprechender Gestattungsvertrag abgeschlossen bzw. eine Aufbruchgenehmigung erteilt wird und darüber hinaus die technischen Details der Leitungsverlegung abgestimmt werden. Ein entsprechender Antrag ist an unseren LBM Bad Kreuznach über unsere zuständige Straßenmeisterei Birkenfeld (Kontakt Daten siehe oben) zu richten. Weiterhin ist uns auch die Verlegung von Kabeln und Leitungen im Bereich der Baubeschränkungszone der K 4 anzuzeigen. Diese beträgt - außerhalb des festgesetzten Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt - 30 Meter, gemessen ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße.

10

#### **4.4 Blendgutachten**

Gemäß den technischen Datenblättern des Herstellers arbeitet die eigenentwickelte und patentierte MLD-Technologie so, dass die Solarfläche immer im optimalen 90° Winkel zur Sonne ausgerichtet ist. Der Vertikale Winkel der Anlage ist begrenzt auf einen Winkel von 80°. Im Normalbetrieb der PV Anlagen kann somit eine Blendung von Personen oder Tieren auf (gleicher Höhe) ausgeschlossen werden.

Dies wird nochmals in der Dokumentation „Reflexion und Absorption des Sonnenlichts bei nachgeführten PV-Systemen“ beschrieben und belegt (siehe Anlage der Begründung).

#### **4.5 Deutsche Telekom**

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass neben dem Plangebiet im Weg Telekommunikationslinien verlaufen. Die vorhandenen Telekommunikationslinien sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich.

- Unsere Anlagen liegen ca. 80 cm tief.
- Der Mindestabstand von Erdungsanlagen der Photovoltaikanlage zu unseren Telekommunikationslinien darf 10 m nicht unterschreiten.

- Bei Stromleitungen und Energieanlagen (Trafo-/ Umspannstation usw.) dürfen zu unseren Telekommunikationslinien 15 m nicht unterschritten werden.
- Der Abstand der Starkstrom- / Hochspannungskabel darf bei Kreuzungen (90 Grad) 0,3 m nicht unterschreiten.
- Bei Kreuzungen muss die Telekommunikationslinie oben liegen
- Bei Unterschreitung der Mindestabstände werden Schutzmaßnahmen nach ZTV TK-Netz gefordert. Die Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

Wir weisen darauf hin, dass Veränderungen an unseren Anlagen nur durch uns beauftragte Unternehmer erfolgen darf.

Zu ihrer Information ist ein Plan unserer Telekommunikationsanlagen beigefügt. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von uns in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. ([Planauskunft.Mitte@telekom.de](mailto:Planauskunft.Mitte@telekom.de)).

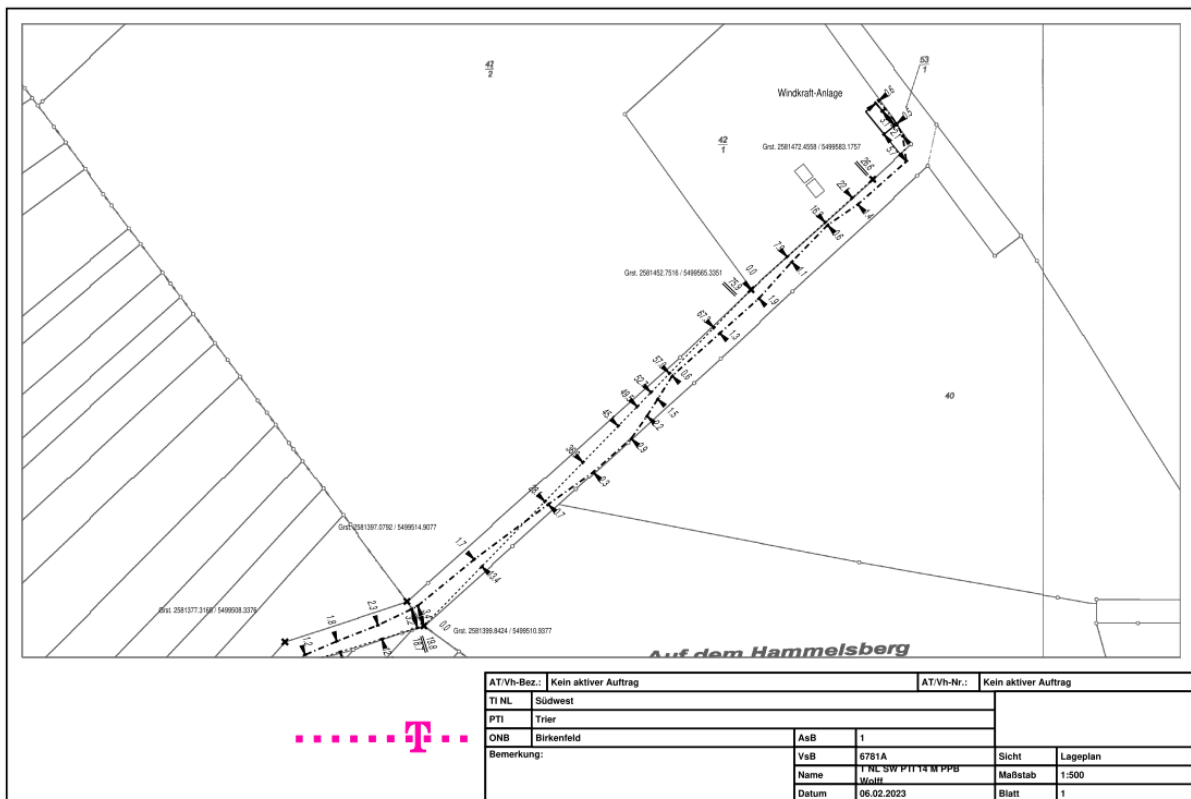


Abb. 1: Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom im angrenzenden Wirtschaftsweg



**Planverfasser:**

**planungsbüro helko peters**

**filscher str. 3 | 54296 trier | tel. 0651 9953954 | info@helkopeters.de**

**Datum:**

Freitag, 26. Januar 2024