

# **Stadt Künzelsau**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Steinacker Vogelherd“**

### **Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften**

**Teilort Nagelsberg  
Stadt Künzelsau  
Hohenlohekreis**

**Entwurf vom 11.11.2021**

---

Auftragnehmer:

Roland Steinbach  
Freier Landschaftsarchitekt bdla  
Zum Buschfeld 5  
74613 Öhringen

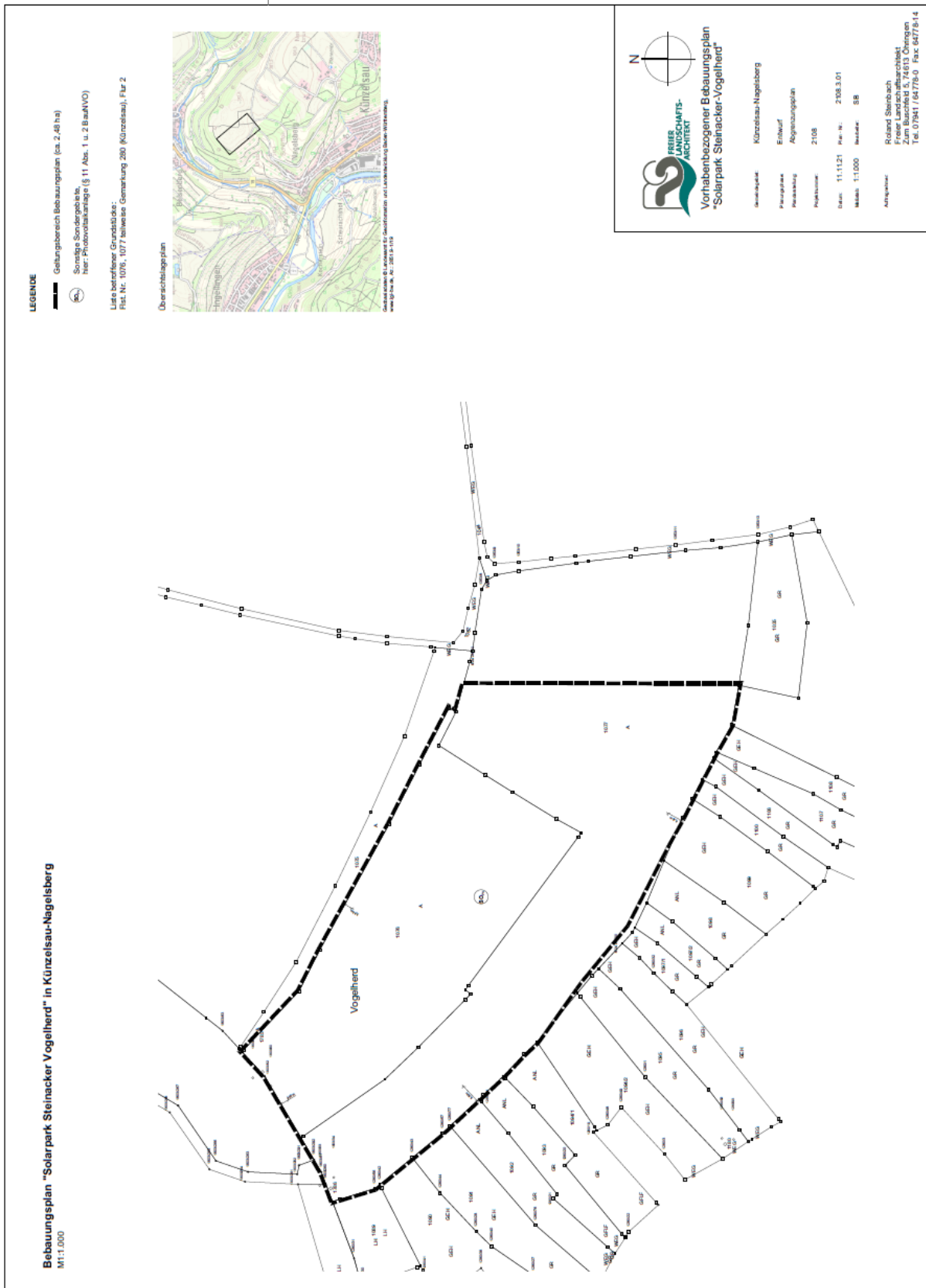
Mail: [info@steinbach-la.de](mailto:info@steinbach-la.de)  
Fon 07941/64778-0  
Fax 07941/64778-14

## Inhalt

A. BEBAUUNGSPLAN .....	3
1. ABGRENZUNGSPLAN.....	3
2. BEBAUUNGSPLAN „SOLARPARK STEINACKER VOGELHERD“ .....	4
B.TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	5
1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	5
2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
3. HINWEISE.....	9
4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
5. BEARBEITUNG / PLANFERTIGER.....	11
6. VERFAHRENSVERMERKE .....	12

# A. BEBAUUNGSPLAN

## 1. ABGRENZUNGSPLAN



## 2. BEBAUUNGSPLAN „SOLARPARK STEINACKER VOGELHERD“



## **B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

b) Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786)

d) Planzeichenverordnung (PlanZV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S.58), zuletzt geändert durch Art. des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 0157).

e) Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden hiermit aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 4 und 6 Bau NVO)**

**Sondergebiet Photovoltaik** gemäß § 11 (1) BauNVO entsprechend Planeintrag.

Das Sondergebiet Photovoltaik dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Photovoltaikanlagen und die zur Betreuung notwendigen Solarmodule sowie Nebenanlagen wie Transformatoren- und Wechselrichterstationen.

Nach Ende der Solarnutzung ist die Fläche im Bereich des Sondergebiets gem. § 9 Abs. 2 BauGB zurückzubauen und der landwirtschaftlichen Nutzung zurückzuführen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

**(§9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

#### **2.2.1 Überbaubare Grundflächen**

**(§ 19 BauNVO)**

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag. Eine Überschreitung im Sinne des §19 Absatz 4 ist unzulässig.

Die Grundfläche berechnet sich aus der durch die Modultische überdeckten Fläche sowie der für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

#### **2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

**(§ 16 (3) und § 18 BauNVO)**

Die maximale Gesamthöhe der Solar-Modultische sowie erforderlicher Nebengebäude und –anlagen wird gemäß Planeintrag auf 3,5 m über Geländeoberkante festgesetzt. Der Mindestabstand der Module von der Geländeoberkante wird mit 0,8 m festgesetzt.

### **2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

**(§9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)**

#### **2.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenze entsprechend Planeintrag bestimmt.

Die zugelassenen baulichen Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zugelassen. Außerhalb der Baugrenze ausnahmsweise zugelassen sind: Einfriedungen, Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen und Kabel.

#### **2.4 Private Grünfläche**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die private Grünfläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Glatthaferwiese (Fettwiese/Frischwiese) einzusäen (s. Artenliste). Als Herkunftsregion ist die „Süddeutsche Hügel- und Plattenregion“ nachzuweisen.

Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Alternativ ist auch eine Beweidung zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

## **2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **Ansaat der Baufläche**

Die mit Solarmodulen überbaubaren Flächen sind nach der Errichtung der Anlage mit Saatgut gesicherter Herkunft als Glatthaferwiese (Fettwiese/Frischwiese) einzusäen (s. Artenliste). Als Ursprungsgebiet ist das „Südwestdeutsche Bergland“ nachzuweisen.

Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Alternativ ist auch eine Beweidung zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

### **Verzicht auf Beleuchtung**

Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist eine Beleuchtung der Anlage nicht zulässig.

### **Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

### **Oberflächenbefestigung**

Versiegelung des Bodens auf das unbedingt notwendige Maß. Falls eine Befestigung der Zufahrt, im Rahmen des Zulässigen, erforderlich wird, ist ein wasserdurchlässiger Belag, z.B. Schotterrasen zu verwenden.

### **Versickerung von Oberflächenwasser**

Anfallendes Oberflächenwasser ist ohne vorherige Sammlung über die bewachsene Bodenschicht zu versickern. Auf die „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22.März 1999 wird hingewiesen. Die Schadlosigkeit der Versickerung ist zu gewährleisten.

## **2.6 Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts**

**(§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **FFH-Gebiet, gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG**

Die Grenze des FFH-Gebiets „Kochertal Schwäbisch Hall-Künzelsau“ (Gebiets-Nr. 6823-341) sowie gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG werden nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen und festgesetzt. Flächen des FFH-Gebiets und Biotopflächen sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzvorkehrungen, wie z.B. Bauzäune vor Beeinträchtigungen zu schützen.

## Artenliste

**Tabelle 1:** Artenliste Fettwiese/Frischwiese (Ursprungsgebiet Südwestdeutsches Bergland)

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Blumen 30%</b>	
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel
<i>Campanula patula</i>	Wiesen-Glockenblume
<i>Carum carvi</i>	Wiesen-Kümmel
<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Crepis biennis</i>	Wiesen-Pippau
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Knautia arvensis</i>	Acker-Witwenblume
<i>Leontodon hispidus</i>	Rauer Löwenzahn
<i>Leucanthemum ircutianum/vulgare</i>	Wiesen-Margerite
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornschotenklee
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Kuckucks-Lichtnelke
<i>Malva moschata</i>	Moschus-Malve
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn
<i>Pimpinella major</i>	Große Bibernelle
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Salvia pratensis</i>	Wiesen-Salbei
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Scorzoneroidees autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bocksbart
<i>Trifolium pratense</i>	Rotklee
<b>Gräser 70%</b>	
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trespe
<i>Cynosurus cristatus</i>	Weide-Kammgras
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesenschwingel
<i>Festuca rubra</i>	Horst-Rotschwingel
<i>Helictotrichon pubescens</i>	Flaumiger Wiesenhafer
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Poa angustifolia</i>	Schmalblättriges Rispengras
<i>Trisetum flavescens</i>	Goldhafer



### **3. HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSCHG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### **3.2 Erdaushub/Bodenschutz**

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4 sind einzuhalten. Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z.B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf dem Baugrundstück verbleiben kann.

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen in der gesamten verdichteten Tiefe zu lockern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

#### **3.3 Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Hohenlohekreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

#### **3.4 Geotechnische Hinweise**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Meißner-Formation (Oberer Muschelkalk).

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarsungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **3.5 Grundwasserschutz**

Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser (gesättigte Zone sowie Grundwasserschwankungsbereich) sind verzinkte Stahlprofile, -rohre und Schraubanker aus Sicht des Allgemeinen Grundwasserschutzes nicht zulässig.

### **3.6 Landwirtschaft**

Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden.

Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist.

### **3.7 Rückbauverpflichtung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage inkl. der angelegten Pflanzungen in eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Rückbau wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt geregelt.

### **3.8 Baugrunduntersuchung**

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

## **4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**

Die Photovoltaikanlagen innerhalb des Geltungsbereichs sind in Gestalt, Material und Farbe einheitlich auszubilden. Für die baulichen Anlagen sind graue oder anthrazite Farbtöne zulässig.

### **4.2 Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von ca. 2,4 m in Form von offenen Metall- oder Maschendrahtzäunen mit Übersteigschutz zulässig. Ein Bodenabstand von mindestens 0,2 m ist einzuhalten. Es sind nur metallfarbene Zäune zulässig.

## 5. BEARBEITUNG / PLANFERTIGER

Roland Steinbach, Zum Buschfeld 5, 74613 Öhringen

Öhringen, den

---

Roland Steinbach (Freier Landschaftsarchitekt)

Aufgestellt:

Siegel

Künzelsau, den

---

Stefan Neumann (Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Siegel

Künzelsau, den

---

Stefan Neumann (Bürgermeister)

## 6. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 2 (1) BauGB)	27.04.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 2 (1) BauGB)	10.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der Behörden und der Öffentlichkeit (§ 3 (1), § 4 (1) BauGB)	14.06.-14.07.2021
Auslegungsbeschluss des Gemeinderats (§ 3 (2) BauGB)	
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 (2) BauGB)	
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§1 (7) BauGB)	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB sowie der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO durch den Gemeinderat der Stadt Künzelsau	

## Satzungsbeschluss

durch den Gemeinderat der Stadt Künzelsau  
über den Bebauungsplan gemäß §10 (1) Bau GB und  
über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO am

Ausgefertigt: Künzelsau, den .....

Stefan Neumann (Bürgermeister)

## Genehmigung § 10 (2) BauGB beim Landratsamt Hohenlohekreis

des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Erlass vom .....

Ortsübliche **Bekanntmachung** des Bebauungsplanes

und der örtlichen Bauvorschriften am

## Rechtsverbindlich § 10 (3) BauGB

des Bebauungsplanes

und der örtlichen Bauvorschriften .....

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt wurde.

Gefertigt: Öhringen, den .....

Büro Roland Steinbach

Roland Steinbach (Freier Landschaftsarchitekt)