

## **Festsetzungen nach § 9 BauGB und LBauO Rheinland-Pfalz**

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ § 11 BauNVO
- 1.1.1 Als Hauptnutzung ist eine „Freiflächen-Photovoltaikanlage“, bestehend aus Modultischen inkl. Solarmodulen zulässig.
- 1.1.2 Als Nebennutzungen sind dieser Nutzung dienenden Gebäude, Anlagen und Einrichtungen wie z.B. Transformatorenstation, Wechselrichter, Verkabelungen, Zufahrt- und Stand-/ Wartungsflächen, Werbeanlagen in Form von Informationstafeln sowie Einfriedungen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 ff. BauNVO
- 2.1 **Grundflächenzahl** § 19 BauNVO  
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,65. Die zulässige Grundfläche darf nicht überschritten werden.  
  
Hinweis: Die Grundfläche der zulässig erklärten Nutzungen und Anlagen bezieht sich aus der überspannten Flächen der Solarmodule und der flächig gegründeten Gebäude, Anlagen und Einrichtungen gemäß Textziffer A 1.1.2.
- 2.2 **Höhe und Mindesthöhe baulicher Anlagen** § 18 BauNVO
- 2.1.1 Die Höhe der gemäß Textziffer A 1.1.1 und A 1.1.2 zulässig erklärten baulichen Anlagen dürfen 3 m über natürlicher Geländeoberkante nicht überschreiten.  
  
Hiervon abweichend sind zulässige Nebengebäude bis zu einer Höhe von 5,0 m über natürlicher Geländeoberkante zulässig.
- 2.1.2 Die Mindesthöhe der Solarmodule - gemessen zwischen der tiefsten Stelle des jeweiligen Solarmoduls (Modulunterkante) und natürlicher Geländeoberkante muss 0,8 m betragen.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
- 3.1 Die durch die „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt und ergibt sich aus der Planurkunde.

#### **4. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

§ § 9 (1) Nr. 20 i.V.m.  
§ 9 (4) BauGB i.V.m.  
§ 88 (1) und (6) LBauO

- 4.1 Bei der Anlage von betrieblich erforderlichen Zufahrt- und Stand-/ Wartungsflächen sind nur offenporige Beläge, wie z.B. Gras, Schotter oder wassergebundene Decke, zulässig.

Flächen von betrieblich erforderlichen Zufahrt- und Stand-/ Wartungsflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung in Form von Schotterrasen, Rasengittersteinen, Drainpflaster oder vergleichbaren wasserdurchlässigen Befestigungen mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind nur Stellplätze und deren Zufahrten, die aufgrund der betrieblichen Nutzung als potenziell belastete Flächen einzustufen sind.

- 4.2 Unterhalb der überspannten Solarmodule und zwischen den Modulreihen ist eine Befestigung der Geländeoberfläche unzulässig. Ausgenommen hiervon sind punktuelle Oberflächenbefestigungen durch Stützen und ggf. erforderliche Fundamente der Modultische.

### **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **1. Materialien und Farben zur Gestaltung der baulichen Anlagen**

§ 88 (1) Nr. 1 LBauO

Bei der Gestaltung von Nebengebäuden, wie die Transformatorstation, sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien („schreiende Farbtöne“), reines Weiß oder sehr helle Farben (Remissionswerte von 80 – 100) sowie reines Schwarz oder sehr dunkle Farben (Remissionswerte von 0 – 20) unzulässig.

Definition: Remissionswerte (auch Hellbezugswerte genannt) geben als Rückstrahlungswerte den Grad der Reflexion des einfallenden Lichtes wieder und sind aus den Farbtabellen der Farbhersteller zu entnehmen.

#### **2. Werbeanlagen**

§ 88 (1) Nr. 1

Werbeanlagen sind nur als Informationstafeln zulässig. Die Ansichtsfläche von Werbeanlagen darf insgesamt max. 2,5 m<sup>2</sup> betragen. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist auf keinerlei Art gestattet.

### **3. Einfriedungen**

§ 88 (1) Nr. 3 LBauO

- 3.1 Technische Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m über natürlicher Geländeoberkante nicht überschreiten. Von der Plangebietsgrenze müssen diese einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.
- 3.2 Sie sind nur in Form eines transparenten Stabgitterzaunes, der einen Bodenabstand (als Kleintierpassage) von mind. 10 cm aufweist zulässig.
- 3.3 Entlang der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird abweichend von Tz B 3.2 auch eine Mauer-Zaunkombination für zulässig erklärt. Die Sockelhöhe der Mauer/ Steinreihe darf hierbei eine Höhe von 0,80 m über natürlicher Geländeoberkante nicht überschreiten. Der Zaun dieser Mauer-Zaunkombination ist wiederum nur als transparenter Stabgitterzaun zulässig.
- 3.4 Im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze ist gegenüber der benachbarten Toreinfahrt weiterhin ein Anfahrerschutz in Form von Findlingen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

### **C. Landespflegerische Festsetzungen**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB  
i.V.m. § 88 (1) Nr. 7  
LBauO

#### **1 Allgemeine Festsetzungen über Zeitpunkt und Unterhaltung der festgesetzten Pflanzungen**

Alle folgend festgesetzten Pflanzungen sind im Geltungsbereich nach Beendigung der Baumaßnahme (mit Abnahme durch die Bauaufsicht) zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, durchzuführen.

Alle Pflanzungen sind in der beschriebenen Weise (Quantität und Qualität) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu einem fachgerechten Zeitpunkt, spätestens innerhalb eines Jahres danach, zu ersetzen.

Die in den Festsetzungen aufgeführten Pflanzarten stellen Artenempfehlungen dar. Diese genannten Arten besitzen daher keinen abschließenden Charakter. Ökologisch gleichwertige Arten sind zulässig. Die festgesetzten Pflanzqualitäten hingegen dürfen nicht unterschritten werden. Größere Qualitäten sind ebenfalls zulässig.

Weiterhin ist das Einsetzen / die Verwendung von mineralischem oder anderem organischem Dünger, von Herbiziden und Insektiziden im gesamten Plangebiet unzulässig.

**2. Landespflegerische Einzelfestsetzungen**

§ 9 (1) Nr. 20 u.  
Nr. 25 a BauGB

- 2.1 Die in der Planzeichnung örtlich festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist als zweireihige, freiwachsende und schnittfähige Wildhecke mit einer Mindestbreite von 4,0 m wie folgt auf anzulegen:

§ 9 (1) Nr. 25 a  
BauGB

Anlage eines Gehölzbestands aus einheimischen Sträuchern mit einem Abstand von ca. 1,5 m zwischen den Sträuchern und ca. einem 1 m Abstand zwischen den Reihen. Die zwei Reihen sind diagonal versetzt anzuordnen.

Die Artenzusammensetzung der Wildhecke ist aus einheimischen Sträuchern zu wählen, wie z.B. Pfaffenhütchen, Liguster, Rote Heckenkirsche, Roter Holunder, Blut-Hartriegel, Hunds-Rose, Wolliger Schneeball und Schwarzer Holunder sowie mit folgender Gehölzmindestqualität herzustellen: Sträucher; verpflanzt, 100-125 cm, ohne Ballen. Nachpflanzungen sind nur in Form von einheimischen Sträuchern, wie den o.a. vorzunehmen.

Beidseits der Gehölzpflanzung ist ein Krautsaum durch Ansaat von Regiosaatgut (z.B. FLL RSM Regio „Feldrain & Saum“, UG7) zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Diese Bepflanzungsmaßnahme ist fachgerecht und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Bedarf kann die Wildhecke auf eine Höhe von maximal 2 m eingekürzt werden.

Hinweise: Das Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG)<sup>1</sup> und der erforderliche Mindestabstand zur überspannten Stromleitung sind bei Anlage und Unterhaltung (Höhenentwicklung) der Wildhecke zu beachten.

Die gemäß Textziffer B. 3 zulässige Einfriedung ist innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche (hier Bereich Krautsaum) ebenfalls zulässig.

- 1.2 Unterhalb der überspannten Solarmodule und zwischen den Modulreihen (mit Ausnahme der punktuellen Oberflächenbefestigungen durch Stützen und ggf. erforderliche Fundamente der Modultische) ist eine extensive Wiesenfläche zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Hierzu ist eine Ansaat mit Regiosaatgut (UG7-Rheinisches Bergland, Grundmischung oder Landschaftsrasen) vorzusehen. Falls möglich ist eine Einsaat durch Mahdgutübertragung vorzusehen (artenreiche Spenderfläche, Mahd der Spenderfläche Mitte Juni bis Mitte Juli).

<sup>1</sup> Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

In den ersten 5 Jahren ist eine 3-malige Mahd pro Jahr durchzuführen, um die Fläche auszumagern. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Nach dem 5. Jahr ist dann die Durchführung eines Monitorings zur Feststellung der Artenvielfalt durchzuführen und daraufhin ist das Mahdregime entsprechend anpassen bzw. zu verringern.

## **D. Hinweise**

**§ 9 (6) BauGB**

### **Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz**

#### **• Beleuchtungsanlagen**

Zum Schutz der Insektenfauna sind bei betrieblich erforderlichen Beleuchtungsanlagen nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen) zu verwenden. Die Lampen sollten eine Richtcharakteristik nach unten aufweisen und sollten möglichst niedrig angebracht werden, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Es sollten nur vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse verwendet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern.

#### **• Baufeldfreimachung und Gehölzrodung**

Die gesetzlichen Bestimmungen, die Rodung und Baufeldfreimachung und Fristen für Rückschnitt betreffend sind zu beachten. Der Zeitraum für die Baufeldfreimachung hat daher zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zu erfolgen.

### **Vermeidung von schädlichen Lichteinwirkungen (Blendung):**

Unter Berücksichtigung der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) wird empfohlen sicherzustellen, dass schädliche Lichteinwirkungen (Blendung) ausgeschlossen sind bzw., durch entsprechende Maßnahmen (z.B. reflexionsarme Oberflächen, Orientierung / Ausrichtung der Solaranlagen) vermieden werden.

Schutzwürdige Räume sind Wohnräume einschließlich Wohnzimmern, Schlafräume einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume, Praxisräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Aktuell bestehen keine rechtsverbindlichen Grenzwerte für Lichtreflexionen durch Sonnenlicht. Maßstab für die Frage, ob eine Beeinträchtigung noch unwesentlich oder bereits wesentlich ist, sei nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, das Empfinden eines „verständigen Durchschnittsmenschen“, d.h. in diesem konkreten Fall, des „Durchschnittsbenutzers“ des beeinträchtigten Grundstücks. Die Hinweise der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) könne als Entscheidungshilfe herangezogen werden, seien aber nicht verbindlich (Oberlandesgerichts Braunschweig in seinem Urteil vom 14.07.2022 (Az. 8 U 166/21)<sup>2</sup>.

Aufgrund der lokalen Gegebenheiten wird eine Ausrichtung der Solaranlagen in südwestlicher oder westlicher Richtung empfohlen.

**Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung von vorhandenen Ver- und Versorgungsleitungen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen etc. sind zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind daher grundsätzlich mit den zuständigen öffentlichen und privaten Versorgungsträgern im Vorfeld abzustimmen.

**Niederschlagsversickerung:**

Grundsätzlich ist § 55 Absatz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254), in der derzeit geltenden Fassung, zu beachten.

**Archäologie:**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen- und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) unterliegen gem. §§ 16 - 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz Rheinland-Pfalz der Meldepflicht an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1, in Koblenz.

Diese ist rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Die Baubeginnanzeige ist zu richten an [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de) oder telefonisch 0261 - 6675 3000.

---

<sup>2</sup> <https://oberlandesgericht-braunschweig.niedersachsen.de/startseite/aktuelles/presseinformationen/wenn-sonnenlicht-stoert-nachbarrechtsstreitigkeit-wegen-reflexionen-einer-photovoltaikanlage-214293.html> (Stand 28.08.2023)

**DIN - Vorschriften: Erdarbeiten, Bodenarbeiten, Schutz der Vegetation:**

Die DIN-Vorschriften 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial. Produktabbildung“, 18915 „Bodenarbeiten“ sowie 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten bzw. einzuhalten.

Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

**Baugrunduntersuchung:**

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), der DIN EN 1997-1 und 2 (Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2 Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) und der DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund) sind zu beachten.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden. Zur Information stehen folgende Internetseiten des Landesamtes für Geologie und Bergbau zur Verfügung:

Hangstabilitätskarte:

- <http://www.lgb-rlp.de/de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-hangstabilitaet.html>
- [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6)

Rutschungsdatenbank:

- <http://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-rutschungsdatenbank.html>  
[http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=7](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=7)

**Kampfmittelfunde:**

Kampfmittelfunde jeglicher Art können im Plangebiet, im Hinblick auf die starke Bombardierung im 2. Weltkrieg grundsätzlich niemals vollständig ausgeschlossen werden. Entsprechende Kampfmitteluntersuchungen (historische Erkundung, Gefährdungsabschätzung, technische Erfassungen und Sondierungen in der Örtlichkeit etc.) werden im Vorfeld von Baumaßnahmen daher ausdrücklich empfohlen. Sollten bei Baumaßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Der Fund ist der nächsten Polizeidienststelle bzw. der Leit- und Koordinierungsstelle des Kampfmittelräumdienstes, Tel.: 02606 / 961114, mobil: 0171 / 8249 305 unverzüglich anzuzeigen. Des Weiteren sind die gültigen Regeln bezüglich der allgemeinen Vorgehensweise bei Baugrund-, Boden- und Grundwassererkundungen des Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu beachten.

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke können im Rathaus der Verbandsgemeinde Wirges, Bahnhofstraße 10 56422 Wirges eingesehen werden.