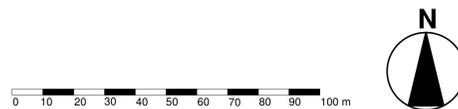


PLANZEICHENERKLÄRUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Anlagen zur Solarenergiegewinnung"
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
max. Höhe der baulichen Anlagen
- Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB**
Baugrenze
- Fläche mit Leitungsrechten § 9 (1) 21 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Sträuchern § 9 (1) 25 BauGB**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern § 9 (1) 25 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB**
- Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer**
- Bundesautobahn A5 (nachrichtliche Übernahme des Bestandes)**
- Bemassung**



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Baugesetzbuch (BauGB)
vom 8. Dezember 1986 (BGBl. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S.446)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und III, S. 213-1-6)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), geändert durch Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2304) durch Gesetze vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), vom 21. Dezember 2004 (BGBl. 2005 I S. 186), vom 21. Juni 2005 (BGBl. S. 1818), vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833), vom 10 Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG BW) vom 13.Dezember.2005 (GBl. 2005 S. 754), ber. 2006 319

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 20.Februar.2003 (BGBl. I S. 286), geändert durch Gesetze vom 22. April 2005 (BGBl. I S. 1128), vom 9. Dezember 2006 (BGBl I S. 2833), ber. 2007 I S. 691

1.2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetze vom 15. Dezember 1997 (GBl. S. 521, vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 760), vom 29. Oktober 2003 (GBl. S. 771), durch Verordnung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884), vom 14. Dezember 2004 (Gbl. 895)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
(1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet (SO nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Anlagen zur Solarenergiegewinnung“ festgesetzt. In dem Sondergebiet sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen insbesondere in Form von Wechselrichtern und Mittelspannungs-Transformatoren zulässig.
(2) Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen beträgt 4 m über der Oberkante des gewachsenen Geländes im Bereich der baulichen Anlage.
(3) Die Solarmodule sind in einer Neigung zwischen 25°-35° zu errichten.
(4) Die Sondergebietsfläche darf maximal bis zu einem Anteil von 45% von baulichen Anlagen überdeckt werden. Maßgeblich für die Solarmodule ist hierfür die senkrechte Projektion.
(5) Die zu versiegelnde Fläche darf maximal 10 % der Sondergebietsfläche betragen.

1.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB
(1) Die gesamte überbaubare, nicht versiegelte Fläche ist als artenreiches, standorttypisches, ungedüngtes Dauergrünland zu entwickeln. Hierzu ist nach der Saatbearbeitung im September bis April eine Ansaat mit von der ökologischen Baubegleitung entsprechend dem Standort und der Region zusammengestelltem Saatgut süddeutscher Herkunft vorzunehmen. Im ersten Jahr nach der Ansaat werden 3 bis 4 Schröpschnitte vorgenommen, das Mähgut wird abgefahren. Die anschließende Dauerpflege erfolgt durch extensive Beweidung der Flächen mit raufutterfressenden Tierarten ohne Zufütterung auf der Fläche sowie ohne Nachmahd. Als Maß für die Extensität ist die Bestockdichte bei Standweide so zu steuern, dass ca. 10 % Weiderest verbleibt. Bei Umtriebsweide dürfen die einzelnen Flächen jeweils max. 2 mal jährlich mit einem Abstand von mind. 10 Wochen bestoßen werden.
Alternativ zur extensiven Beweidung sind zulässig:
Zwei Mahden jährlich im Zeitraum 20. Mai bis 15. Juni (1. Mahd) und September bis Februar (2. Mahd). Nach frühestens 10 Jahren kann nach Abstimmung mit einem ökologischen Fachgutachter zu einem vom Gutachter festzulegenden einschürigen Mahdregime übergegangen werden. Für die Mahd sind kleintierschonende Geräte (Messerbalken, keine Scheiben- oder Kreiselmähwerke, keine Mulcher) zu verwenden. Das Mähgut ist innerhalb längstens einer Woche von den Flächen zu entfernen.
(2) Die Anwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln ist ausgeschlossen.
(3) Das von befestigten oder teilbefestigten Flächen ablaufende, unschädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist flächig zur Versickerung zu bringen.
(4) Die Befestigung von Wegen ist nur mit ungebundenen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
(5) Die Höhe von Bordsteinen und anderer als Kleintierbarriere wirkende Kanten darf maximal 5 cm betragen.
(6) Als Beleuchtungskörper im Freien sind nur Lampen mit UV-armem, insektenfreundlichem Lichtspektrum, z.B. Natriumdampfniederdrucklampen zulässig. Die verwendeten Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen. Nach oben oder seitlich abstrahlende Außenbeleuchtungen sind unzulässig. Für Flächenbeleuchtungen sind ausschließlich Planflächenstrahler mit horizontalem Leuchtenabschluss zu verwenden.
(7) Schächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind mit einer Kleintier- und vogelsicheren Abdeckung zu versehen. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm betragen.
(8) Unbeschichtete, bewitterte Anlagenteile aus Materialien, die Blei, Kupfer oder deren Legierungen enthalten, sind unzulässig.
(9) Das Befahren der Sondergebietsfläche und Grünflächen ist nur zu Montage- und Wartungsarbeiten an der Solaranlage zulässig.
(10) Die Gründung der Solarmodule darf nicht mit Schwergewichtsfundamenten, insbesondere nicht mit massiven Betonfundamenten erfolgen.

1.3 Beweidung und Anlagen für die Tierhaltung § 9 (1) 19 BauGB
Die Beweidung des gesamten Geltungsbereiches mit Rauhfutterfressern ist zulässig. Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen für die Tierhaltung, soweit sie für die pflegende Beweidung des Geltungsbereiches erforderlich sind, sind bis zu einer Fläche von 200 m² zulässig.

1.4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB
(1) Ver- und Entsorgungsleitungen sind als Ausnahmen im gesamten Geltungsbereich zugelassen, auch wenn für sie im Plan keine besonderen Flächen festgesetzt wurden.
(2) Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Regenwasser ist von dieser Regelung ausgenommen, es ist ausschließlich oberirdisch zu führen und zu versickern.

1.5 Fläche mit Leitungsrechten § 9 (1) 21 BauGB
Die festgesetzte Fläche mit Leitungsrechten dient der Sicherung von Gas- und Wasserleitungen. Die Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsbetreibers belastet. Ein Überbauen der Fläche ist nicht zulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften

2.1 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO
(1) Die Höhe der Einfriedungen darf 3 m über dem gewachsenen Niveau des Geländes im Bereich der Einfriedung nicht überschreiten.
(2) Einfriedungen sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabitterzaun, herzustellen und soweit wie möglich zu begrünen oder in Pflanzflächen zu integrieren.
(3) Zwischen der Bodenoberfläche und Zäunen ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.
(4) Die Einfriedung entlang landwirtschaftlicher Wege ist nur mit einem Abstand von min. 1 m von der Wegfläche zulässig.

3. Hinweise und Pflanzliste

3.1 Bodenfunde und Denkmalschutz
Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich an das Landesdenkmalamt zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

3.2 Bodenschutz und altlastenrelevante Belange
Nach der HISTE-Altlastenerkundung des Rhein-Neckarkreises Süd wurden im Plangebiet keine Altlasten festgestellt. Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigung (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Minerale, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt, die Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3.3 Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden.

3.4 Pflanzliste
Für Pflanzungen sind folgende Arten gebietsheimischer Herkunft in den genannten Anteilen zu verwenden:

- Hecke**
Schlehe - *Prunus spinosa* - 20 bis 50 %
Zweigflügeliger Weißdorn - *Crataegus laevigata* - 5 bis 30 %
Eingrifflicher Weißdorn - *Crataegus monogyna* - 5 bis 30 %
Liguster - *Ligustrum vulgare* - 5 bis 30 %
Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea* - 5 bis 30 %
Hundsrose - *Rosa canina* - 2 bis 15 %
Kreuzdorn - *Rhamnus catharticus* - 2 bis 10 %
Wolliger Schneeball - *Viburnum lantana* - 2 bis 10 %

Zauneingrünung
soweit der Zaun nicht näher als 1,5 m an der Heckenpflanzung o.g. Arten steht

Weißer Waldrebe *Clematis vitalba*

VERFAHRENSVERMERKE

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB Öffentliche Bekanntmachung der Einladung	12.05.2007																		
Aufstellungsbeschluss, im Gemeinderat, § 2 (1) BauGB	22.05.2007																		
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, § 3 (1) BauGB	10.05.2007																		
Billigung der Planentwürfe im Gemeinderat	17.07.2007																		
Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss, § 2 (1) BauGB und Offenlage, § 3 (2) BauGB	21.07.2007																		
Benachrichtigung über die Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	19.07.2007																		
Offenlage in der Zeit vom	30.07.2007 bis 31.08.2007																		
Bescheid vom Regierungspräsidium Karlsruhe über die Zulassung einer Zielabweichung	27.09.2007																		
Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Behördenbeteiligung im Gemeinderat Satzungsbeschlüsse, § 10 BauGB und § 74 LBO	23.10.2007																		
Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens wird bestätigt.																			
Walldorf, den	Heinz Merklinger Bürgermeister																		
Genehmigung durch Landratsamt																			
Walldorf, den	Heinz Merklinger Bürgermeister																		
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Auftraggeber</td> <td style="width: 60%;"> Stadt Walldorf</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Planverfasser</td> <td> BfL Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Projekt</td> <td>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark"</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Planinhalt</td> <td>Zeichn. Teil des Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Projekt: 200720</td> <td>Stand: 03.09.2007</td> <td>Maßstab: 1: 1.000 <small>im Original</small></td> </tr> <tr> <td>bearb.: JB,MS,MM</td> <td>gez.: MM,HL</td> <td></td> </tr> </table>		Auftraggeber	Stadt Walldorf		Planverfasser	BfL Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH		Projekt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark"		Planinhalt	Zeichn. Teil des Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan		Projekt: 200720	Stand: 03.09.2007	Maßstab: 1: 1.000 <small>im Original</small>	bearb.: JB,MS,MM	gez.: MM,HL	
Auftraggeber	Stadt Walldorf																		
Planverfasser	BfL Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH																		
Projekt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark"																		
Planinhalt	Zeichn. Teil des Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan																		
Projekt: 200720	Stand: 03.09.2007	Maßstab: 1: 1.000 <small>im Original</small>																	
bearb.: JB,MS,MM	gez.: MM,HL																		