

**ORTSGEMEINDE NIEDERWAMBACH**



**BEBAUUNGSPLAN  
„SONDERGEBIET  
PHOTOVOLTAIK-  
FREIFLÄCHENANLAGE  
BREIBACH – AUF DER ROTBITZ“**

**-TEXTFESTSETZUNGEN-**

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang  
Moritz Strang, M.Sc.



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573  
Fax: 02654/964574  
Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Verfahren:**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (1) BauGB sowie  
der Behörden und sonstiger Träger  
öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

**Projekt:**

Ortsgemeinde Niederwambach  
Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik-  
Freiflächenanlage Breibach – Auf der Rotbitz“  
Textfestsetzungen

**Stand:**

15.05.2025

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

|                                                                                                                                 |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>                                                                                 | <b>4</b> |
| 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 1 (2) und (4) bis (9) BauNVO).....                    | 4        |
| 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO) .....                                              | 4        |
| 2.1 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO).....                                                               | 4        |
| 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO).....                                                                                   | 5        |
| 3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) .....                           | 6        |
| 4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) ..... | 6        |
| <b>B. Nachrichtliche Übernahmen .....</b>                                                                                       | <b>7</b> |
| 1 Bauverbotszone zur Landesstraße L 267 .....                                                                                   | 7        |
| <b>C. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften.....</b>                                                                      | <b>7</b> |
| <b>Ausfertigungsbestätigung .....</b>                                                                                           | <b>8</b> |

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO und § 1 (2) und (4) bis (9) BauNVO)

#### (1) Zweckbestimmung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet dient insbesondere der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung mit Batteriegroßspeicher.

#### (2) Zulässigkeitskatalog

Zulässig sind folgende Anlagen und Einrichtungen:

- a) die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Freiflächen-Photovoltaikmodulen ohne Betonfundamente in horizontaler Ausrichtung zum Zweck der Stromgewinnung aus solarer Strahlungsenergie,
- b) bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO wie z.B. Trafo- und Wechselrichtergebäude, Monitoring-Container, Batteriegroßspeicher, Übergabestation, Löschwasserkissen, Leitungen, Maste u.a.,  
Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind im Zusammenhang mit dem Unterhalt der Flächen sowie für Ver- und Entsorgung, Steuerung bzw. Sicherung und Überwachung der Anlage zulässig.
- c) Stellplätze und sonstige für die Erschließung der Anlage notwendigen Einrichtungen (Zufahrten, Erschließungswege u.ä.),
- d) Einfriedungen, jedoch nur als offene Zäune wie z.B. Maschendrahtzaun, Latten- und Pfahlzaun (= Zaunanlage).  
Vollflächige bzw. geschlossene Einfriedigungen aus Holz, Plastik oder Mauerwerk sind unzulässig.
- e) Werbeanlagen sind lediglich in Form einer Schautafel und / oder eines Informationsschildes im Bereich der Anlageneinfahrten in einer Fläche von jeweils max. 1 m<sup>2</sup> zulässig.

Zulässigkeitsvoraussetzung für die in den Ziffern b) bis e) genannten Anlagen und Einrichtungen ist, dass sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Zweckbestimmung stehen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

#### 2.1 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

##### (1) Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächenzahl (GRZ) sind die als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Flächen heranzuziehen.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit GRZ = 0,8 festgesetzt.

## (2) Grundfläche (GR) einzelner baulicher Anlagen und Einrichtungen

Die Grundfläche einzelner baulicher Anlagen und Einrichtungen ist wie folgt festgesetzt:

- a) für die zur Aufständigung notwendigen baulichen Anlagen (= Gründung) und untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen, ist eine Grundfläche von höchstens 300 m<sup>2</sup> zulässig,
- b) je bauliche Anlage und Einrichtung sowie Nebenanlage ist eine Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup> zulässig.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die höchstzulässige Höhe der baulichen Anlagen und Einrichtungen, Nebenanlagen sowie der Photovoltaik-Module sind wie folgt festgesetzt:

### (1) Höhe der Photovoltaik-Module

Die Mindesthöhe der Photovoltaik-Module ist mit  $GH_{\min.} = 0,8$  m und die Maximalhöhe mit  $GH_{\max.} = 3,5$  m festgesetzt.

Die Mindest- und Maximalhöhe wird lotrecht zwischen der untersten bzw. obersten (substantiellen) Kante des jeweiligen Moduls in Modulmitte und dem Schnittpunkt mit der jeweils angrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) Landesbauordnung vom 24. November 1998 (LBauO) ermittelt.

### (2) Höhe baulicher Anlagen und Einrichtungen sowie Nebenanlagen

Die höchstzulässige Höhe von baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie Nebenanlagen ist mit  $GH = 3,5$  m festgesetzt.

Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen (siehe hierzu Textfestsetzung A.2.2 (3)).

Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert als das Abstandsmaß des höchsten Punktes der jeweils angrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) LBauO und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:

- a. bei Gebäuden mit geneigtem Dach
  - bis Oberkante First
- b. bei Gebäuden mit Flachdach
  - Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
  - bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika)

### (3) Einfriedungen

Die Höhe von baulichen Einfriedungen (Zäunen) darf höchstens 2,5 m aufweisen.

Über der jeweils angrenzenden Geländeoberfläche ist bei baulichen Einfriedungen ein Abstand von mindestens 15 cm freizuhalten.

Die Höhe der baulichen Einfriedungen wird ermittelt zwischen der untersten bzw. obersten (substantiellen) Kante der jeweiligen Einfriedung und dem höchsten Punkt der jeweils angrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) LBauO.

(4) Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen

Sofern es der Betriebsablauf erfordert, können unselbstständige Gebäudeteile, bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, wie z.B. Kameramast u.ä., die festgesetzte Höhe bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 8 m.

**3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planurkunde des Bebauungsplans durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt.
- (2) Die Freiflächen-Photovoltaikmodule sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (3) Die „sonstigen“ zulässigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

(1) Wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrs- und Stellplatzflächen

Die im Bebauungsplangebiet herzustellenden privaten Verkehrsflächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten und -wege u.ä. dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

(2) Entwicklung von mäßig artenreichen extensiven Glatthaferwiesen

Die baulich nicht genutzten Flächen sowie die nicht befestigten Bodenflächen unterhalb der Photovoltaik-Module sind als mäßig artenreiche extensive Glatthaferwiese zu entwickeln.

Hiermit geht die Verpflichtung zur Pflege der Flächen einher.

Die Maßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen durchzuführen.

**Hinweise:**

Die nachfolgende Maßnahmenbeschreibung orientiert sich an den Empfehlungen von Vahle (2015) und Biedermann & Werking-Radtke (2008) sowie dem „Maßnahmenblatt Grünlandnutzung“ (LANUV 2012):

- Die Einsaat soll mit regionalem und standortangepasstem Saatgut (mit Kennarten der Glatthaferwiese oder passender Saatgutmischung) erfolgen, das entweder gekauft (z.B. Fa. Rieger-Hofmann) oder von einer geeigneten Spenderfläche in der Nähe entnommen und auf die Zielfläche übertragen werden kann (Mahdgutübertragung).
- Chemisch belastende Stoffe, wie Düngemittel, Pflanzenschutzmittel und Pestizide, sollen nicht in den Boden eingebracht werden.
- Während der Betriebszeit der Anlage sollen die Flächen durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder durch Beweidung extensiv gepflegt werden.
- Das Mahdgut soll abtransportiert werden (ggf. Heunutzung).

- Bei Beweidung soll die Besatzdichte so angepasst werden, dass ein Muster von lang- und kurzrasigen Strukturen erreicht wird. Als Richtwert dient dabei die rechnerische Besatzdichte von 1,4 GVE/ha (LBM 2021).

---

## B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

---

### 1 Bauverbotszone zur Landesstraße L 267

In der Planzeichnung erfolgt auf der Grundlage des § 9 (6) BauGB die nachrichtliche Übernahme der Bauverbotszone zur Landesstraße L 267 gemäß § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977.

Diese wird gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn an der Landesstraße und beträgt lt. Vorgabe des vorgenannten Paragraphen bei Landesstraßen 20 m.

Auf den Regelungsgehalt des § 22 LStrG wird hingewiesen.

---

## C. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

---

### 1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

#### VS 1: Schutz des Oberbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschieben und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

#### VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

#### VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

### 2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).

### 3. Archäologie

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000, Mail: [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

4. Baugrund

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: [www.beuth-verlag.de](http://www.beuth-verlag.de)).

Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

5. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

6. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

7. Regelwerke

Die angeführten Regelwerke werden bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Puderbach, Hauptstraße 13, 56305 Puderbach, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

---

## AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

---

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Niederwambach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Lars Reidenbach, Ortsbürgermeister)