

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan "Photovoltaik" -
Gewann Winterberg, Jagstzell**

Entwurf

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:1.000 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt:
Jagstzell, 27.02.2023

Kirchheim u. T., 27.02.2023

Peukert, Bürgermeister

Kreidenweiss
W-I-N-D Energien GmbH

Gefertigt: Ellwangen, 10.02.2023

Projekt: JA2201 / 610076
Bearbeiter/in: NK



stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Hinweis: Änderung durch Art. 1 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) und Art. 9 G v. 10.09.2021 I 4147 (Nr. 63) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO	
1.1 Sonstiges Sondergebiet - Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien -Photovoltaik- § 11 BauNVO	Zulässig sind: - freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundament - Gewichte zur Verstärkung der Unterkonstruktion, sofern sie aufgrund der Untergrundbeschaffenheit notwendig sind - für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude, Speicher und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Kameramasten usw.) - unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten Ausnahmen sind nicht zulässig.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO	Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend den Einschrieben im Plan. Die Grundfläche der Modultische (die senkrecht auf die darunter befindliche Fläche projiziert wird) und die der Nebenanlagen berechnen sich nach § 14 BauNVO, dabei bleiben Um- und Durchfahrten unberücksichtigt.

<p>3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB §§ 16, 18 BauNVO</p>	<p>Die maximale Höhe der Photovoltaikanlagen (Modultische) darf 4,5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Oberkante des bestehenden Geländes, oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des PV-Modultisches</p> <p>Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4,0 m über der Geländehöhe festgesetzt. Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8,0 m zugelassen. Die Gebäude- und Firsthöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländehöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.</p>
<p>4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO</p>	<p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.</p> <p>Auf 30 % der parallel zum Gaisklingenbächle verlaufenden Baugrenzen kann eine Überschreitung um max. 2,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Innere Erschließungswege für Montage- und Wartungsarbeiten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese sind unbefestigt und wasserdurchlässig auszugestalten. Darüber hinaus sind außerhalb der Baugrenzen Einfriedungen, Kameramasten und Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Stellplätze, Stellflächen, Wege, Leitungen und Kabel ausnahmsweise zugelassen.</p>
<p>5. GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>	
<p>5.1 Private Grünfläche -Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>	<p>Bauliche Anlagen und Befestigungen sind allgemein nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen. Ausnahmsweise kann die in A. 4. genannte Überschreitung der Baugrenzen zugelassen werden.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen darf für die Unterhaltung und den Betrieb der Anlage nicht regelmäßig befahren werden.</p>
<p>6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB</p>	
<p>6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p>	<p>Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage</p>

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	umzusetzen.
6.1.1 Freiräumen des Baufelds und Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit	Das Freiräumen des Baufelds und die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 01.09.) erfolgen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrümmungsmaßnahmen einzuleiten und/oder die Flächen und Gehölze regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Arbeitsbeginn anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.
6.1.2 Schutz der Waldränder und Bäume	Lagerflächen müssen einen Abstand von 10 m zum Waldrand bzw. zu den Obstbäumen im Süden aufweisen. Ein direktes Anstrahlen von Gehölzen ist zu vermeiden. Bei Zaunbaumaßnahmen direkt entlang von Gehölzen (Abstand < 5 m) sind diese außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 01.09.) durchzuführen. Bei einer Durchführung innerhalb der Vogelbrutzeit ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel oder Fledermäuse indirekt betroffen sein könnten.
6.2 Pflanzgebot § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB	Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind als Fettwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Flächen sind 1 mal jährlich zu mähen (1. Mahd zur Hauptblütezeit der bestandsbildenden Gräser (i.d.R. erste Junihälfte)). Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten (Moldulzwischenreihen) zu entfernen. Alternativ können die Flächen beweidet werden.
7. BAUFELDBESCHRÄNKUNG § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterialien und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen erfolgen.
8. ZEITLICHE BEFRISTUNG § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	Befristung der Geltungsdauer des Bebauungsplanes: Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten nicht betrieben wurde. Danach muss die Fläche dann wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft zugeführt werden.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO	Die Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten. Zur Verringerung der Barrierewirkung für kleine bis mittelgroße Tiere ist für die Zaununterkante eine Bodenfreiheit von 15-20 cm zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind in regelmäßigen Abständen Kleintierdurchlässe anzulegen.
2. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 Abs.3 Nr. 2 LBO	Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ	Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.
2. BODENSCHUTZ	Der anfallende humose Oberboden ist vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen. Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind während der Baumaßnahme Baggermatratzen zu verlegen. Alternativ kann die Fläche mit kettenbetriebenen Fahrzeugen befahren werden. Sollten temporäre Baustraßen angelegt werden, sind diese nach Abschluss der Baumaßnahme in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Verdichtete Bodenbereiche sind in der gesamten Tiefe wieder aufzulockern. Dies gilt für alle vorübergehend beanspruchten Flächen (z. B. Materiallagerflächen).
3. BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ	Erforderliche Maßnahmen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz werden im weiteren Verfahren mit dem Sachbearbeiter der Kreisverwaltung bzw. der örtlichen Feuerwehr festgelegt. Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.
4. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE	Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Hassberge-Formation (Kieselsandstein, Mittelkeuper). Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020

		durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
5.	NIEDERSCHLAGSWASSER	<p>Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.</p> <p>Die Fläche unter den Solar-Modulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Stützen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.</p>
6.	BESTEHENDER LAGERPLATZ	<p>Der vorhandene Lagerplatz mit Baumaterial ist vor Baubeginn der PV-Anlage zu räumen und der auf der Lagerfläche eingebaute Bauschutt ordnungsgemäß in einer dafür geeigneten Deponie zu entsorgen.</p> <p>Im Bereich des Gewässerrandstreifens ist eingebauter Bauschutt zu entfernen und Humus einzubauen.</p>
7.	AUSSENBELEUCHTUNG	<p>Zur Schonung nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse ist auf naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert zu legen (Verwendung von insektenfreundlichen und abstrahlungsarmen Leuchtmitteln (z. B. LED warmweiß oder Natriumniederdruckdampf lampen), Lichtkegel nach unten richten, Lichtpunkthöhe niedrig wählen).</p> <p>Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit insektenfreundlicher Beleuchtung auszustatten.</p>
8.	RÜCKBAUVERPFLICHTUNG	Der Betreiber verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in eine landwirtschaftliche Nutzfläche.