

Landkreis: Heilbronn
 Stadt: Lauffen am Neckar
 Gemarkung: Lauffen, Flur 1 (Lauffen Dorf)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Photovoltaikanlage im Rieder“

Maßstab 1: 1000

ENTWURF

Projektnummer: 320230197

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und nach einem Bebauungsvorschlag des Vorhabenträgers zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Vermessung · Stadtplanung
 Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
 Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
 Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
 info@kaeser-ingenieure.de
 www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 25.04.2023/15.08.2023

Verfahrenshinweise für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	24.05.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	15.06.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom	26.06.2023 bis 28.07.2023
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom	26.06.2023 bis 28.07.2023
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	27.09.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom bis
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am

Ausgefertigt: Lauffen, den

Pfründer, Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans
und der örtlichen Bauvorschriften und In-Kraft-treten (§ 10 (3) BauGB) am.....

Zur Beurkundung:

Pfründer, Bürgermeisterin

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9, 10 und 12 Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Aufhebungen und Änderungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Photovoltaikanlage im Rieder“

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik (SO) - § 11 (2) BauNVO.

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik-Anlagen) sowie zweckgebundene bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur (Transformator, Trennungseinrichtung, Einfriedungen) entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vom 10.12.2022/30.05.2023, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (§ 12 (3) BauGB) (vgl. Anlage der Begründung).

Sämtliche baulichen und sonstigen Anlagen sind nach Ende der Nutzungszeit zurückzubauen und die Fläche ist gemäß der derzeitigen Nutzung wiederherzustellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Die maximale Gesamthöhe der Solarmodule (inkl. Aufständering) wird auf 3,20 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt.

Die maximale Gesamthöhe der Technik-Gebäude (Gebäude für Transformator und Trennungseinrichtung) wird auf 3,00 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt. Maßgeblich zur Berechnung der maximalen Gesamthöhe ist die mittlere Geländehöhe des Baugrunds des Technikgebäudes.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

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

- a) Die nicht überbaubaren Flächen und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- b) Die überbaubaren Flächen der Photovoltaik-Anlage sind zwischen und unter den aufgeständerten Einheiten als Extensivgrünland zu entwickeln. Als Saatgut sind gebietsheimische, artenreiche Mischungen zu verwenden. Die Wiese in Form einer extensiven Beweidung zu pflegen. Alternativ ist nach der Entwicklungspflege eine Mahd möglich, wobei die Wiese dann ein- bis zweimal jährlich zu mähen ist. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder Bioziden ist unzulässig.
- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Eine Dauerbeleuchtung ist nicht zulässig.
- d) Die Befestigung von Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (z.B. Schotterrasen).
- e) Eine möglichst hochwertige Verwendung des Bodenmaterials ist anzustreben. Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Die Mieten dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten. Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind zu minimieren und es ist ein möglichst schonender Umgang mit der Materie zu gewährleisten.
- f) Die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist als Gewässerrandstreifen anzulegen bzw. zu entwickeln. Die Vorschriften nach § 38 WHG und § 29 WG sind zu beachten. Es dürfen keine Nebenanlagen errichtet oder Kabel verlegt werden. Der Gewässerrandstreifen ist von der Beweidung bzw. Mahd nach 1.4 b) auszunehmen. Stattdessen ist die Fläche einschürig im Herbst zu mähen, wobei eine Mahd in alternierenden Abschnitten zu erfolgen hat, bei der Altgrasbestände über den Winter stehengelassen werden, um Rückzugsräume für die Fauna zu erhalten. Auf diese Weise ist eine gewässerbegleitende Hochstaudenflur zu entwickeln.

Hinweise:

a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten der Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege, Berlinerstr. 12, 73728 Esslingen schriftlich mitzuteilen. Dem Referat 86 Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.

b) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper), welche im Plangebiet überwiegend von Holozänen Abschwemmassen sowie quartärem LÖSS mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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 verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

c) Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. Auf die DIN 19639 "Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben" sowie die DIN 19731 "Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial" wird hingewiesen.

d) Die Maßnahme wirkt auf nicht versiegelte und unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar ein. Daher ist vom Vorhabenträger dieser Erschließungsmaßnahmen (gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG) ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept soll bei der Planung und Ausführung von Vorhaben einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten (vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG). Das Bodenschutzkonzept ist entsprechend der Vorgaben der DIN 19639 durch einen Sachverständigen im Bereich Bodenschutz anzufertigen.

Das Bodenschutzkonzept ist dem Landratsamt Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt, sechs Wochen vor Umsetzung von Erschließungsmaßnahmen zur Plausibilitätsprüfung und Zustimmung vorzulegen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist dem Landratsamt Heilbronn, Amt für Bauen und Umwelt rechtzeitig vorher mitzuteilen.

Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen ist vom Vorhabenträger der Nachweis zu erbringen, dass das Bodenschutzkonzept ordnungsgemäß umgesetzt wurde.

e) Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

f) Auf die Belange des Grundwassers und die damit verbundenen gesetzlichen Regelungen zum Grundwasserschutz wird hinzuweisen.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Photovoltaikanlage im Rieder“:

2.1 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung entsprechend Planeintrag.
- b) Farbgebung der Fassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien.
- c) Farbgebung der Modulrahmen: Zulässig sind Anthrazit- und Grautöne. Leuchtende oder grell wirkende Farben sind unzulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als maximal 2,5 m hohe Maschendraht-, Stahlgitter- oder Weidezäune zu gestalten, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfreiheit nicht behindern dürfen (Durchschlupf). Von Fußwegen und Feldwegen ist mit festen Einfriedigungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die Grenzabstände gemäß des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten. Es sind transparent wirkende Zaunelemente mit matter Farbgebung zu verwenden.