

Landkreis: Heilbronn
Stadt: Widdern
Gemarkung: Widdern

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Photovoltaikanlage Seehaus“

Maßstab 1 : 1.000

VORENTWURF

Projektnummer: 4 2018 0137

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Kirchstraße 5
74199 Untergruppenbach
Tel. 07131.58230-0
Fax 07131.58230-26
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 09.11.2018

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	22.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom bis
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom bis
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am
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: Widdern, den

Olma, Bürgermeister

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

am.....

Zur Beurkundung:

Olma, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99,100) in Verbindung mit § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357), geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufhebungen und Änderungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben. Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die folgenden Festsetzungen geändert und um neue örtliche Bauvorschriften ergänzt.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Seehaus“

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

a) Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik (SO 1) - § 11 (2) BauNVO.

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik-Anlagen) sowie zweckgebundene bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur (Transformator, Trennungseinrichtung, Einfriedungen).

b) Sonstiges Sondergebiet Informationscenter erneuerbare Energien (SO 2) - § 11 (2) BauNVO

Zulässig ist ein Informationscenter für erneuerbare Energien einschließlich der diesem Zweck dienenden Nutzungen und Nebenanlagen sowie die zugehörigen Stellplätze.

Die Nutzung des Informationscenters ist begrenzt auf Samstage, Sonntage und Feiertage ganztags, sowie Montag – Freitag ab 17:00 Uhr. Weitere Nutzungszeiten sind nur in Absprache mit dem Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) möglich.

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

a) SO 1 (Photovoltaik): Die maximale Gesamthöhe der Solarmodule (inkl. Aufständering) wird auf 3,00 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt.

Die maximale Gesamthöhe der Technik-Gebäude (Gebäude für Transformator und Trennungseinrichtung) wird auf 2,80 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt. Maßgeblich zur Berechnung der maximalen Gesamthöhe ist die mittlere Geländehöhe des Baugrunds des Technik-Gebäudes.

b) SO 2 (Informationscenter): Siehe Planeinschrieb.

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Grundfläche und der Höhe baulicher Anlagen. Unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe ist die im Lageplan angegebene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Unterschreitungen sind zulässig.

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der festgelegten EFH und dem höchsten Punkt des Daches HGP (Oberkante Dachhaut). Unterschreitungen sind zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

1.4 Private Grünflächen – Fläche für Schutzmaßnahmen für die lokale Fauna – (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Auf den privaten Grünflächen sind Schutzmaßnahmen für die lokale Fauna gemäß Umweltbericht umzusetzen.

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

- a) Die durch die Photovoltaik-Anlage überbaute Fläche ist zwischen und unter den aufgeständerten Einheiten als Wiesenfläche extensiv zu begrünen. Dazu sind die Flächen zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut zu entfernen.
- b) Randstrukturen wie Säume, Ruderalvegetation und Brachestreifen sind zu erhalten und nur nach Bedarf maximal einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.
- c) Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- e) Die Befestigung von Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (z.B. Schotterrasen).
- f) Der Bau der Anlage ist ab März oder ab Juli zu beginnen, nachdem die Fläche durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesucht wurde. Ein Baubeginn von April bis Juni (Hauptbrutzeit) ist nur zulässig, wenn sichergestellt wurde, dass durch Grubbern keine Feldlerchenbruten auf der Fläche vorhanden sind. Nicht gegrubbert werden diejenigen Bereiche, die als Feldgehölzstreifen oder als Abstandsfläche zur Landesstraße genutzt werden sollen.
- g) Im Bereich des Sondergebiets SO 2 sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung folgende Maßnahmen umzusetzen:

Begrenzung der Abriss- und Umbaumaßnahmen am Seehaus von Mitte November bis Mitte März

Potenzielle Quartierstrukturen sind vor Abriss des ersten Gebäudes mittels einer ökologischen Baubegleitung auf Fledermausbesatz zu prüfen.

Es sind Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen.

1.6 Pflanzzwang (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- a) Flächiger Pflanzzwang (PZ): Auf den mit PZ belegten Flächen ist ein Feldgehölzstreifen zu pflanzen. (Artenempfehlung siehe 1.5 b). Innerhalb des Pflanzzwang sind tote Einfriedungen (Zäune vgl. 2.2) zulässig.
- b) Artenempfehlung zum Pflanzzwang: Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Gemeiner Schneeball, Heckenkirsche, Wildrose, Liguster, Hainbuche, Schlehe.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der angrenzenden Landesstraße vor Blendungen sind bei Bedarf entsprechende Blendschutzmaßnahmen umzusetzen.

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. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.
- b) Auf Grund der geologischen Untergrundverhältnisse werden den Bauherren objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 empfohlen.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Photovoltaikanlage Seehaus“:

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

- a) Dachform und Dachneigung entsprechend Planeintrag. Flach geneigte Dächer (DN unter 10°) sind extensiv zu begrünen.
- b) Farbgebung der Dächer ab DN 10°: Zulässig sind die Farben ziegelrot bis rotbraun sowie mittelgrau bis dunkelgrau. Von der Farbfestsetzung sind Anlagen zur Energieumwandlung und begrünte Dächer ausgenommen. Parabolantennen sind farblich ihrem Hintergrund anzugleichen.

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

Einfriedungen sind als maximal 2,5 m hohe Maschendraht- oder Stahlgitterzäune zu gestalten, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfreiheit nicht behindern dürfen (Durchschlupf). Die Festsetzungen 1.5 und 1.6 sind zu beachten.