



Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogener Bebauungsplan "PV Freiflächenanlage Stetten-Oberholzheim"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGEBIETBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 337, 338, bei. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (BGBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1922)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

SO sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
 - Photovoltaik-Module (PV Module) in aufgeständerter Form
 - Bauliche Anlagen für die Erzeugung von Strom, Speicherung und Umwandlung von Strom (Trafostationen, Wechselrichter, etc.)

1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- 1.2.1. **0,65** max. zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.2. **UK PV-Module min. = 0,80m** Unterkante der PV-Module (UK PV-Module) muss min. 0,80m betragen.
- 1.2.3. **OK PV-Module max. = 3,50m** Oberkante der PV-Module (OK PV-Module) darf max. 3,50m betragen.
- 1.2.4. **OK Gebäude max. = 3,00m** Oberkante der Gebäude (OK Gebäude) darf max. 3,00m betragen.
- 1.2.5. Die Ober- und Unterkanten der baulichen Anlagen (PV-Module, Betriebsgebäude) werden als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Als Bezugspunkt gilt das Maß der natürlich anstehenden Geländeoberfläche bis zum tiefsten Punkt (UK Unterkante) und bis zum höchsten Punkt (Oberkante) der jeweiligen baulichen Anlage.

1.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.3.1. **Baugrenze**

1.4. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

1.4.1. Die Sondergebietsfläche (SO Photovoltaik) ist vor der Aufstellung der Photovoltaik-Module als artenreiche Fettwiese mit gebietsheimischen Saatgut anzulegen.

1.4.2. **PIG 1** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

1.4.2.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzgebietsfläche sind Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzbestand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebietsfläche).

1.4.2.2. **PIG 2** Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzgebietsfläche sind Bäume der Artenlisten 1 und 2 sowie Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzbestand: 1 Baum je 100m² und 1 Strauch je 10 m² Pflanzgebietsfläche). Gehölzauswahl: Mindestens 40% Bäume der Artenliste 1.

1.4.2.3. **PIG 3** Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzgebietsfläche sind feuchtbiosphären-tolerante Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzbestand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebietsfläche).

1.4.2.4. Die Pflanzgebietsflächen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der PV Freiflächenanlage zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

1.5. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1. **Bindungen** Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1.5.1.1. Die Flächen zum Erhalt bestehender Bepflanzung ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen dauerhaft in ihrem bestehenden Umfang zu erhalten bzw. zu sichern. Pflegemaßnahmen dürfen nur in der Zeit vom Anfang Oktober bis Ende Februar (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) durchgeführt werden.

1.5.2. **Erhaltung** Erhaltung der vorhandenen Laubgehölze

1.5.2.1. Der bestehende Baum- und Strauchbestand ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen dauerhaft in ihrem bestehenden Umfang zu erhalten bzw. zu sichern. Pflegemaßnahmen dürfen nur in der Zeit vom Anfang Oktober bis Ende Februar (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) durchgeführt werden.

1.5.3. **Begrünung von Dächern:** Flachdächer der Betriebsgebäude sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 12 cm.

1.6. ARTENLISTEN

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Artenliste 1 - Grobbäume
 Pflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3kv.</p> <ul style="list-style-type: none"> Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Fagus sylvatica - Rotbuche Ulmus glabra - Bergulme Salix alba - Silberweide Tilia cordata - Winterlinde Tilia platyphyllos - Sommerlinde <p>Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m
 Pflanzgröße: Hochstamm, StU 12-14 cm.</p> <ul style="list-style-type: none"> Acer campestre - Feldahorn Alnus glutinosa - Schwarzerle Carpinus betulus - Hainbuche Crataegus monogyna - Weißdorn Betula pendula - Hängebirke Malus sylvestris - Holzapfel Populus tremula - Zitterpappel, Espe Prunus avium - Vogelkirsche Prunus padus - Traubenkirsche Pyrus pyramidalis - Wildbirne Sorbus aucuparia - Eberesche | <p>Artenliste 3 - Sträucher
 Pflanzgröße: Höhe 60-100 cm, 2kv.</p> <ul style="list-style-type: none"> Amygdalier ovalis - Gemeine Felsenbirne Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze Cornus sanguinea - Gemeiner Hartweige Cornus mas - Kornekirsche Corylus avellana - Haselnuss Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Ligustrum vulgare - Liguster Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus spinosa - Faulbaum Rhamnus frangula - Faulbaum Rhamnus cathartica - Schwarzerle Rosa arvensis - Feldrose Rosa canina - Heilrose Salix caprea - Sal-Weide Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Viburnum lantana - Wolliger Schneeball Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

1.7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.7.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
Baufeldfreimachung: Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Flächen durch einen Fachkundigen auf Bruchspalten zu überprüfen. Größt. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

1.8. WASSERFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

1.8.1. **Wasserfläche**

1.9. BEGRENZUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN NUTZUNGEN

1.9.1. Die festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen sind bis zur Beendigung der Nutzung zulässig. Nach Aufgabe und Beendigung des Betriebes der PV-Anlage ist das Plangebiet, mit Ausnahme der Pflanz- und Erhaltungsgebietsflächen, wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

1.10. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.10.1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

1.11. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

1.11.1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des Bebauungsplanes.

1.12. NUTZUNGSSCHABLONE



2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

2.1. EINFRIEDRUNGEN

2.1.1. **Einfriedrungen**

2.1.2. Die Grundstückseinfriedung ist bis zu einer Höhe von max. 2,0m zulässig. Sie darf in Form von Metallzäunen (z.B. Maschendraht mit Stahlpfählen, oder vergleichbaren Materialien) hergestellt werden. Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig. Die Lage der Einfriedung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Zur Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,20m sicherzustellen.

2.2. WERBEANLAGEN

2.2.1. Es ist eine Infotafel mit einer Gesamtgröße von max. 10,0m² zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

2.3.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.4. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE

3.4.1. **Umgrenzung** der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

3.4.1.1. AA Deponie Gänslehen: Entsorgungsrelevanz B Altlasten Nr. 01802-000

3.4.1.2. Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich wird als Fläche gekennzeichnet, dessen Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. In Bezug auf die künftige Nutzung sind ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen gem. Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlich.

3.4.1.3. Alle Aushub- und Erdarbeiten sind von einem qualifizierten und mit der Altlastenproblematik vertrauten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Das Aushubmaterial ist entsprechend der Belastung u.a. unter Beachtung der technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" bzw. dem Leitfaden "Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt" weiterzuverwerten. Sofern der Belastungsgrad eine Wiederverwertung ausschließt, ist das Material ordnungs-gemäß abfallrechtlich zu entsorgen.

Werden im Rahmen von Erdarbeiten lokale Bodenverunreinigungen oder bislang unbekanntes, verfüllte Bombentrichter festgestellt, sind diese unter gutachterlicher Begleitung vollständig auszuheben. Es ist sicherzustellen, dass keine Kampfmittel im Trichter verbleiben.

4. HINWEISE

4.1. **geplante Belegung mit PV-Modulen**

4.2. **Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern**

4.3. **Maßangaben in Metern**

4.4. **Gemarkungsgrenze**

4.5. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauernreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Ref. 94.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abhandlung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

4.6. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Bei der Umgestaltung des Planungsbereichs ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist soweit geeignet, zu erhalten. Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und fröhensmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden. Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst abzubringen. Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel feiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen. Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchG) sind zu beachten. Auf den Erdmassenausgleich im Sinne des § 3 Absatz 3 LKWidV wird hingewiesen.

4.7. ALTLASTEN

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfüllung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Biberach sofort zu benachrichtigen.

4.8. NIEDERSCHLAGSWASSER

Gemäß § 65 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit einem vertretbaren Aufwand und schadlos möglich ist. Im Bereich des Plangebietes steht ein Vorfluter zur Einleitung des Niederschlagswassers zur Verfügung. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenabdeckungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

Gemeinde Achstetten vorhabenbezogener Bebauungsplan "PV Freiflächenanlage - Stetten-Oberholzheim"

VORENTWURF

Maßstab 1 : 1.000
 Stand: 20.02.2024

Planfertiger:
 Büro für Stadtplanung,
 Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat von Achstetten hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "PV Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis statgefunden.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis statgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis statgefunden.

4 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt

5 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

6 Die Gemeinde Achstetten hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Stadt Blaustein, den (Siegel)

Bürgermeister/in

8 Ausgefertigt

Stadt Blaustein, den (Siegel)

Bürgermeister/in

9 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Blaustein, den (Siegel)

Bürgermeister/in