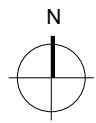




Gemeinde Achstetten  
**vorhabenb. Bebauungsplan**  
**"PV Freiflächenanlage**  
**Stetten, Oberholzheim"**

Vorentwurf

Bearbeitung:  
 Büro für Stadtplanung  
 Zint & Häußler GmbH  
 Schützenstraße 32  
 89231 Neu-Ulm



Stand: 20.02.2024  
 Maßstab 1:2000

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


GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (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. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (BGBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	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. 1802)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1.1.  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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

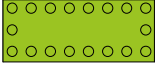
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 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.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten
- 1.4.2.1. **PfG 1** Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche sind Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche).
- 1.4.2.2. **PfG 2** Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche sind Bäume der Artenlisten 1 und 2 sowie Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Baum je 100m<sup>2</sup> und 1 Strauch je 10 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche). Gehölzauswahl: Mindestens 40% Bäume der Artenliste 1.
- 1.4.2.3. **PfG 3** Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzgebotsfläche sind feuchtigkeitstolerante Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche).
- 1.4.2.4 Die Pflanzgebotsflächen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der PV Freiflächenanlage zu pflanzen und dauerhaft zu pflanzen.

## 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.  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 von Anfang Oktober bis Ende Februar (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) durchgeführt werden.
- 1.5.2.  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 von 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

### Artenliste 1 - Großbäume

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ulmus glabra	- Bergulme
Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

### Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 12-14 cm.

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crateagus monogyna	- Weißdorn
Betula pendula	- Hängebirke
Malus sylvestris	- Holzapfel
Populus tremula	- Zitterpappel, Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus pyraister	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

### Artenliste 3 - Sträucher

Pflanzqualität: Höhe 60-100 cm, 2xv.

Amelanchier ovalis	- Gemeine Felsenbirne
Berberis vulgaris	- Gemeine Berberitze
Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa arvensis	- Feldrose
Rosa canina	- Hundsrose
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 Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. 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 Erhaltungsgebotsflächen, wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

## 1.10. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

## 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

<b>SO</b>	<b>0,65</b>
<small>Photovoltaikanlage</small>	
UK min PV-Modul = 0,80m	
OK max PV-Modul = 3,50m	
OK max Gebäude = 3,00m	

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der Nutzungsschablone

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

### 2.1. EINFRIEDUNGEN

2.1.1.  Einfriedungen

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 Stahlprofilen, 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

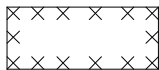
2.2.1. Es ist eine Infotafel mit einer Gesamtgröße von max. 10,0m<sup>2</sup> zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nicht zulässig.

### 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 (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)


- 3.4.1.1. AA Deponie Gännslehen: 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.

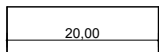
- 3.4.1.3. Alle Aushub- und Erdarbeiten sind von einem qualifizierten und mit der Altlastenproblematik vertrauten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Das Aushubmaterial ist entsprechend der Belastung u.a. unter Beachtung der technischen Regeln der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung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

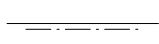
Werden im Rahmen von Erdarbeiten lokale Bodenverunreinigungen oder bislang unbekannte, verfüllte Bombentrichter festgestellt, sind diese unter gutachterlicher Begleitung vollständig auszuheben. Es ist sicherzustellen, dass keine Kampfmittel im Trichter verbleiben.

### 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, Mauerreste, 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 (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung 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 Planungsgebietes 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 frühestmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen.

Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten. Auf den Erdmassenausgleich im Sinne des § 3 Absatz 3 LKreiWiG wird hingewiesen.

**4.7. ALTLASTEN**

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

**4.8. NIEDERSCHLAGSWASSER**

Gemäß § 55 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.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg und das DWA Arbeitsblatt A 138 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.