

STADT NERESHEIM



Bebauungsplan - Vorentwurf „Bürgersolarpark Ohmenheim“

SATZUNG

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorhabenträger:

Windpark Ohmenheim
Projektgesellschaft mbH + Co KG
Am Dehlinger Weg 3
73450 Neresheim - Ohmenheim
Tel. 07326 - 6526, Fax. 50218
E-Mail: windserviceschweizer@gmx.de

Planaufstellende Gemeinde:

Stadt Neresheim
vertr. d. Herrn Bürgermeister Thomas Häfele
Hauptstraße 20, 73450 Neresheim
Tel. (07326) 81-0 Fax. (07326) 81-46
E-Mail: info@neresheim.de

Planfertiger:

Ingenieur Atelier Süd GmbH, Dipl.-Ing. Paul Lutz
Badgasse 10, 73467 Kirchheim am Ries
Tel. (07362) 95 68 60
E-Mail: info@cons-ias.de

SATZUNG

zum Bebauungsplan „Bürgersolarpark Ohmenheim“ mit Umweltbericht

PRÄAMBEL

Die Stadt Neresheim erlässt die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung (Plan Nr.) vom des vom Ingenieurbüro IAS GmbH Kirchheim am Ries gefertigten Bebauungsplans als **Satzung**.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die von IAS Ingenieur Atelier Süd GmbH, Herrn Dipl. Ing. Paul Lutz, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung Nr. in der Fassung vom, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Dem Bebauungsplan sind die Begründung Teil 1 (Allgemeiner Teil) und Teil 2 (Umweltbericht) vom beigelegt.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind :

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW)

Vom 5. März 2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612,613)

4. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG-BW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2015 (GBl. S.585), mehrfach geändert durch Art. I des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018 s. 4)

5. Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. 698)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20) m.W.v. 18.02.2006

SATZUNG

§ 1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Ingenieur Atelier Süd IAS GmbH ausgearbeitete Bebauungsplan „**Bürgersolarpark Ohmenheim**“ in der Fassung vom, Plan Nr. und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Planzeichnung Plangebiet mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken
- Satzung und Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung und Umweltbericht

§ 2 Der Bebauungsplan „Bürgersolarpark Ohmenheim“ wird mit seiner Bekanntmachung gemäß
§ 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs.1 BauGB) (FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNUNG UND SATZUNG)

A. 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Sondergebiet (SO) für PV-Anlagen nach § 11 BauNVO

Zulässig sind

lediglich PV-Anlagen und für deren Betrieb zweckdienliche baulichen Anlagen, wie Transformatoren, eingehauste Gleichrichter

Ausnahmen sind nicht zulässig.

A. 2 Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 21a BauNVO und § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB):

Die Grundflächenzahl, beogen auf die Horizontalprojektion der Module, darf innerhalb der Baugrenzen max. 0,8 betragen.

2.2 Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB):

Zulässige maximale Wandhöhe (WH1 talseits):	max. 1,0 m
(WH2 bergseits):	max. 3,2 m

gemessen wird:

an der Außenkante der PV-Module als Abstand zwischen OK Modul und OK Gelände.

A. 3 Bauweise, Baugrenzen: (§ 22 BauNVO)

Photovoltaik-Anlagen sind nur innerhalb der durch blaue Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig.

A. 4 Nutzungsschablone

In der Nutzungsschablone werden die Festsetzungen für die jeweilige Bauquartiere festgesetzt, wie:

- Art der baulichen Nutzung
- Zahl der Geschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Bauweise
- Dachform / Dachneigung
- Wandhöhe

A.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)Öffentlicher Feldweg (Weg A):

Der öffentliche Feldweg (Weg A) ist für die angrenzenden Feldnutzer uneingeschränkt nutzbar.

Privat genutzter Feldweg (Weg B):

Der Weg B wird für die Feldbewirtschaftung nicht mehr gebraucht und wird in die Einzäunung eingeschlossen. Er ist deshalb künftig nur für die Betreiber des Bürgersolarparks Ohmenheim nutzbar, bleibt aber im Besitz der Stadt Neresheim.

A.6 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr.18a BauGB)Extensive Wiese:

Auf dieser Fläche ist eine extensive, sonnige, nährstoffarme Wildkräuterwiese gem. Maßnahmenbeschreibung M4 einzurichten und dauerhaft zu unterhalten.

A. 7 Grünflächen: (§ 9 Abs.1, Nr. 15 BauGB)7.1 Private Grünflächen innerhalb der Einzäunung:

Die Flächen zwischen den Zaun- und PV-Anlagen sind als extensive, abgemagerte Magerflächen einzurichten, mit autochthonen Wildkräutern anzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2 Private Grünflächen außerhalb der Einzäunung:

Die Grünflächen außerhalb des Zaunes sind als extensive, abgemagerte Magerflächen einzurichten, mit autochthonen Wildkräutern anzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

A. 8 Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs.1, Nr. 25a BauGB)**8.1 pfg1 Pflanzgebote für freiwachsende heimische Laubbaumhochstämme**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind mit heimischen Laubgehölzen (gem. der in der Begründung Teil 2 - Umweltbericht aufgeführten Pflanzenliste) anzupflanzen. Vorzusehen sind Hochstämme mit Mindest-Stammumfang von 18 cm (gemessen in 1 m Höhe). Die Pflanzung und Unterhaltung erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Pflanzung erfolgt spätestens im Zuge der Belegung der PV-Module. Der Ersatz abgegangener Gehölze hat innerhalb eines Jahres zu erfolgen. Die Lage der Bäume kann in begründeten Fällen verschoben werden. Das Nachbarrecht bezüglich der erforderlichen Pflanzabstände ist zu berücksichtigen.

8.2 pfg2 Pflanzgebote für Streuobstbaum-Hochstämmen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind mit heimischen Streuobstgehölzen (gem. der in der Begründung Teil 2 - Umweltbericht aufgeführten Pflanzenliste) anzupflanzen. Vorzusehen sind Hochstämme mit Mindest-Stammumfang von 9 bis 11 cm (gemessen in 1 m Höhe). Die Pflanzung und Unterhaltung erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Pflanzung erfolgt spätestens im Zuge der Belegung der PV-Module. Der Ersatz abgegangener Gehölze hat innerhalb eines Jahres zu erfolgen. Die Lage der Bäume kann in begründeten Fällen verschoben werden. Das Nachbarrecht bezüglich der erforderlichen Pflanzabstände ist zu berücksichtigen.

8.3 pfg3 Pflanzgebote für freiwachsende Feldgehölzhecke

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für Feldgehölzhecken sind mit heimischen Laubgehölzen (gem. der in der Begründung Teil 2 - Umweltbericht aufgeführten Pflanzenliste) anzupflanzen. Die Feldgehölzhecke muss eine Streifenbreite von mind. 5,0 m aufweisen und muss mit einer 3-reihigen Hecke bepflanzt werden. Die Qualität der Heckenpflanzen muss mind. eine Strauchhöhe von 60 / 100 cm betragen.

Die Pflanzung und Unterhaltung erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Pflanzung erfolgt spätestens im Zuge der Belegung der PV-Module. Der Ersatz abgegangener Gehölze hat innerhalb eines Jahres zu erfolgen. Das Nachbarrecht bezüglich der erforderlichen Pflanzabstände ist zu berücksichtigen.

8.4 pfg4 Pflanzgebote für geschnittene Feldgehölzhecke

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für die geschnittenen Gehölzhecken sind mit heimischen Laubgehölzen (gem. der in der Begründung Teil 2 - Umweltbericht aufgeführten Pflanzenliste) anzupflanzen. Die Hecke muss eine Streifenbreite von mind. 2,0 m und eine Höhe von mind. 2,0 m aufweisen. Sie ist zur optischen Gliederung der PV-Flächen vorgesehen. Die Lage ist nicht exakt bindend. Je nach Modulplanung kann sie bis zu 10,0 m nach Norden oder Süden verschoben werden.

Die Heckenpflanzen müssen mind. eine Strauchhöhe von 60 / 100 cm betragen. Die Pflanzung und Unterhaltung erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Pflanzung erfolgt spätestens im Zuge der Belegung der PV-Module. Der Ersatz abgegangener Gehölze hat innerhalb eines Jahres zu erfolgen. Das Nachbarrecht bezüglich der erforderlichen Pflanzabstände ist zu berücksichtigen.

8.5 Die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zu Ziffer 8.1 bis 8.4 ist über einen qualifizierten Bepflanzungsplan (Anlage zum Erschließungsvertrag) zum Bauantrag nachzuweisen und muss im Zuge der Erschließungsarbeiten erfolgen.

A. 9 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- M1 Entwicklung Feldgehölzhecke mit wegeseitiger Wildkräutervorlage
- M2 Entwicklung von sonnigem Wildkräutersaum
- M3 Entwicklung von schattigem Wildkräutersaum in Waldvorlagen
- M4 Entwicklung von extensiven, sonnigen , nährstoffarmen Wildkräutervorlagen
- M5 Entwicklung von Streuobst-Baumreihen mit Magerrasenunterlage
- M6 Entwicklung von freiwachsenden Großbaumreihen mit Magerrasenunterlage
- M7 Entwicklung von geschnittenen Hecken zur Raumgliederung
- M8 Anlage von Lesesteinhaufen, B = 1,50 m, H = 0,8 m, L = 20 cm mit autochthonem Gestein gemäß Darstellung in der Planzeichnung

Auf sämtlichen Flächen und im besonderen im Bereich der dargestellten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln nicht zulässig.

A. 10 Sonstige zeichnerische Festsetzungen:

10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umringt die Fläche, für die die Planzeichnung, Satzung mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung Rechtskraft erlangen.

B ZEICHNERISCHE HINWEISE

Als zeichnerische Hinweise sind folgende Planinhalte dargestellt, wie:

- Hinweis auf die digitale Flurkarte des Landratsamtes Ostalbkreis, GB Geoinformatik
- Geplante Einzäunung mit Tor
- Bestehende Windkraftanlage WEA2 und WEA3

SATZUNG FÜR ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund der

- Landesbauordnung BW (LBO-BW), im Besonderen § 74
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg, im Besonderen § 4

erlässt die Stadt Neresheim für das oben bezeichnete Gebiet folgende
Örtliche Bauvorschriften als Satzung:

Ö1 Anforderung an die Gestaltung von Werbeanlagen (gem. § 74 Abs.1 Nr. 2 LBO-BW)

Zulässigkeit:

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Ö2 Anforderung an die Gestaltung der unbebauten Flächen (gem. § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO-BW)

Einfriedungen entlang der öffentlichen und privaten Feldwege sind mind. 5,0 m von der Straßenhinterkante abzurücken.

Einfriedungen sind in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis max. 2,5 m Höhe zulässig. Der Bodenabstand der Einfriedungen muss mind. 15 cm betragen.

Zulässig sind nur verzinkte oder grün ummantelte Zäune.

Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung durch das Landratsamt Ostalbkreis (§ 10 Abs. 2 i.V. mit § 8 BauGB).

Die Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ostalbkreis wird durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Neresheim gemäß § 10, Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Bürgersolarpark Ohmenheim“, bestehend aus:

- Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken,
Plan Nr. 10/2357/ vom
- Satzung mit Örtlichen Bauvorschriften vom
- Begründung Teil 1 vom
- Begründung Teil 2 Umweltbericht vom

tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:

Kirchheim am Ries, den

.....

Dipl. Ing. Paul Lutz, Planverfasser

Anerkannt:

Ohmenheim, den

.....

Windpark Ohmenheim, Projektierungsgesellschaft mbH + Co KG, Vorhabenträger

Anerkannt:

Neresheim, den

.....

Thomas Häfele, Bürgermeister Stadt Neresheim

VERFAHRENSVERMERKE

Land: Baden-Württemberg Landkreis: Ostalbkreis Stadt: Neresheim Gemarkung: Ohmenheim Bezeichnung: „Bürgersolarpark Ohmenheim“ <u>Bestehend aus:</u> - Planzeichnung mit Legende - Satzung mit Örtlichen Bauvorschriften - Begründung Teil 1 (Allgemeiner Teil) - Begründung Teil 2 (Umweltbericht)	Vorentwurf gefertigt: 07.01.2020 Fassung für Satzungsbeschluss gefertigt: IAS Ingenieur Atelier Süd GmbH Badgasse 10 73467 Kirchheim am Ries
---	---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB,
gefasst am 1.....
und im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht am

Billigung des Vorentwurfs und Beschluss über frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden, gefasst am
und im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht am

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
bekannt gemacht im Amtsblatt Nr.
durchgeführt in der Zeit vom bis

Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
durchgeführt vom bis

Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf
gefasst am und
im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht am

Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
bekannt gemacht im Amtsblatt Nr.
durchgeführt in der Zeit vom bis

Beteiligung der Behörden zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
durchgeführt vom bis

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
vom Gemeinderat gefasst am

Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch das Landratsamt Ostalbkreis

In Kraft getreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. am

Stadt Neresheim, den
.....
Thomas Häfele, Bürgermeister