

GEMEINDE DISCHINGEN

auf dem Härtsfeld



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Kanzeltal"

Vorentwurf

Verbindliche Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Satzung über örtliche Bauvorschriften sind:

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:1.500 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN /
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

TEIL 3 - VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

Anerkannt:
Dischingen, 12.06.2023

Anerkannt:
Dischingen, 12.06.2023

.....
Schabel, Bürgermeister

.....
Göttle, Vorhabenträger

Gefertigt: Ellwangen, 12.06.2023

Projekt: DI2201 / 611419
Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB und §§ 1-11 BAUNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien -Photovoltaik- gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind:

- freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundament
- für die Solar-Module notwendige Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Kameramasten usw.)
- unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten

Ausnahmen sind nicht zulässig.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 16-21A BAUNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend dem Einschrieb im Plan.

Die Grundfläche der Modultische (die senkrecht auf die darunter befindliche Fläche projiziert wird) und die der Nebenanlagen berechnen sich nach § 14 BauNVO. Um- und Durchfahrten bleiben dabei unberücksichtigt.

3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE (§ 9 ABS. 3 BAUGB)

Die maximale Höhe der Photovoltaikanlagen (Modultische) darf 3,5 m nicht überschreiten, der Abstand der Modultische zum bestehenden Gelände darf 1,0 m nicht unterschreiten.

Unterer Bezugspunkt: Oberkante des bestehenden Geländes,
oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des PV-Modultisches

Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit bis 4 m über Gelände festgesetzt. Ausnahmsweise sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8 m zugelassen. Die Gebäude- und Firsthöhe beschreibt das Maß zwischen der Geländehöhe und dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Innere Erschließungswege für Montage- und Wartungsarbeiten, Stellplätze und Stellflächen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Sie sind unbefestigt und wasserdurchlässig auszugestalten. Darüber hinaus sind außerhalb der Baugrenze Einfriedungen, Kameramasten und Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen und Kabel ausnahmsweise zugelassen.

5 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

5.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen und Geländemodellierungen zur Abführung des Oberflächenwassers sowie Einrichtungen zur Netzanbindung.

6 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

Maßnahmenfläche m1:

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind als Magerwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen: Die Fläche ist 1-2 mal jährlich zu mähen (1. Mahd ab Mitte Juni). Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten (Modulzwischenreihen) zu entfernen. Für die Wiesenflächen gilt auch ein Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Alternativ kann die Fläche beweidet werden.

Maßnahmenfläche m2:

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 30 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

Die restlichen Flächen sind als Magerwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen, entsprechend der Vorgaben zu m1.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen.

7 BAUFELDBESCHRÄNKUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterial und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen erfolgen.

8 ZEITLICHE BEFRISTUNG

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Befristung der Geltungsdauer des Bebauungsplanes: Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Vorgaben für Nutzungen und Anlagen sind bis zu dem Zeitpunkt zulässig, an dem die Anlage, nach Fertigstellung und Inbetriebnahme, für einen Zeitraum von mehr als 24 Monaten nicht betrieben wurde. Die Fläche muss dann wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft zugeführt werden.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1. ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG, BEPFLANZUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE UND AN DIE GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER SOWIE ÜBER NOTWENDIGKEIT ODER ZULÄSSIGKEIT UND ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDUNGEN

1.1 Einfriedungen

Die Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Entlang den Grundstücksgrenzen ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten (inkl. Straßenbordstein). Mit dem Zaun ist ein Abstand von 20 cm zum Boden einzuhalten.

Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten.

2. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 75 ABS.3 NR. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1 FREIFLÄCHENGESTALTUNG / PFLANZLISTE

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entsprechend der Plandarstellung als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durchgeführt.

Bei den jeweiligen Bauvorhaben sind im Antrag zur Baugenehmigung die geplante Geländegestaltung und Pflanzgebote darzustellen.

Für die Umsetzung der Pflanzgebote und sonstigen Bepflanzungen werden folgende Arten (als Beispiel) empfohlen:

Straucharten:

Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2. GRENZABSTÄNDE MIT PFLANZUNGEN

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z.B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u.a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

3. BODENSCHUTZ

Der anfallende humose Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Er ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung, möglichst vor Ort, zuzuführen.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind während der Baumaßnahme Baggermatratzen zu verlegen. Alternativ kann die Fläche mit kettenbetriebenen Fahrzeugen befahren werden.

Sollten temporäre Baustraßen angelegt werden, sind diese nach Abschluss der Baumaßnahme in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Verdichtete Bodenbereiche sind in der gesamten Tiefe wieder aufzulockern. Dies gilt für alle vorübergehend beanspruchten Flächen (z. B. Materiallagerflächen).

4. BAUGRUNDVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der liegenden Bankkalk-, Zementmergel- und Hangende Bankkalk-Formation. Hier haben

sich Böden der Pararendzina und Rendzina aus Mergel- und Kalkstein entwickelt, z. T. von geringmächtiger Fließerde überdeckt. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5. BODENFUNDE/ DENKMALSCHUTZ

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

6. BODENVERUNREINIGUNGEN / ALTLASTEN

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten dennoch bei der weiteren Planung und/oder bei der späteren Bauausführung Verunreinigungen des Bodens/ Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im betreffenden Planbereich bekannt werden, ist das Landratsamt Heidenheim, Fachbereich Bau, Umwelt und Gewerbeaufsicht, hinzuzuziehen.

7. BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

Erforderliche Maßnahmen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz werden im weiteren Verfahren mit der Landkreisverwaltung bzw. der örtlichen Feuerwehr festgelegt. Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.

8. GRUNDWASSER

Das Vorhaben liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets WF im Egautal, Dischingen, ZV LW Stuttgart (LUBW- Nr. 135/002/). Durch Eingriffe in den Untergrund (Anlage der Kabeltrassen, Schaffung von Zufahrten zu den Standorten) kann die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung beeinträchtigt werden. Insofern beim Bau wassergefährdende Stoffe eingesetzt werden, ist bei der Umsetzung des Planvorhabens sicherzustellen, dass es hierdurch nicht zu einer nachteiligen Veränderung der Grundwasserqualität und damit gegebenenfalls zu einer Beeinflussung bzw. Beeinträchtigung kommen kann.

Zum Schutz der Trinkwasserfassungen ist ein großflächiger Bodenabtrag zu vermeiden. Weiterhin dürfen verzinkte Rammprofile oder Erdschrauben nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Auffüllungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Material erfolgen. Des Weiteren ist als Transformator entweder ein Trockentransformator ohne wassergefährdende Öle oder ein Öltransformator mit Auffangwanne einzusetzen.

9. NIEDERSCHLAGSWASSER

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten.

Die Fläche unter den Solar-Modulen ist nicht befestigt, die Module stehen auf Stützen, darunter entsteht eine eingeschränkte, aber natürliche Vegetation. Eine gesonderte Ableitung von Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.

10. ZUGÄNGLICHKEIT NETZBETREIBER

Die Zugänglichkeit der Umspannstation (Übergabestation) darf auch durch den geplanten Zaun für den Netzbetreiber nicht eingeschränkt werden.