

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Neckarwestheim
Gemarkung: Neckarwestheim

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Photovoltaikanlage Au“

Maßstab 1 : 1.000

ENTWURF

Projektnummer: 4 2018 0228

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.



Vermessung · Stadtplanung
Käser Ingenieure GmbH + Co. KG
Büro Untergruppenbach
Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26
info@kaeser-ingenieure.de
www.kaeser-ingenieure.de

Untergruppenbach, den 12.11.2018/26.03.2019

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	05.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	14.12.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	vom 21.12.2018 bis	31.01.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 21.12.2018 bis	31.01.2019
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	10.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	24.05.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 03.06.2019 bis	05.07.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am.....	
Ausgefertigt: Neckarwestheim, den		

Winkler, Bürgermeister

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

Zur Beurkundung:

Winkler, 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 Au“ 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). Sämtliche bauliche und sonstige Anlagen sind nach Ende der Nutzungszeit zurückzubauen.

b) Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik mit zeitlich begrenzter Zwischennutzung (SO 2) - §§ 9 (2) BauGB und 11 (2) BauNVO.

Zwischennutzung: Bis zur Aufgabe der Nutzung ist eine Bogenschießbahn mit für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen zulässig. Sämtliche bauliche und sonstige Anlagen sind nach Ende der Nutzungszeit zurückzubauen.

Anschlussnutzung: Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik-Anlagen) sowie zweckgebundene bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur (Transformator, Trennungseinrichtung, Einfriedungen). Sämtliche bauliche und sonstige Anlagen sind nach Ende der Nutzungszeit zurückzubauen.

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

Die maximale Gesamthöhe der Solarmodule (inkl. Aufständering) wird auf 4,50 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 Technikgebäudes.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

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

- a) Die nicht überbaubaren Flächen und die überbaubaren Flächen der Photovoltaik-Anlage sind zwischen und unter den aufgeständerten Einheiten als Extensivgrünland zu entwickeln. Hierzu ist eine arten- und blütenreiche, regionale Wiesensaatgutmischung auszubringen. Die Wiese ist zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren oder alternativ zu mulchen. Zum Schutz der Rebkulturen ist das Abmähen von Brennesseln im Flugzeitraum der Glasflügelzikade (Anfang Juni bis Anfang August) zu unterlassen.
- b) Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
- d) Die Befestigung von Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (z.B. Schotterrassen).
- e) Die Entfernung der Gehölze im Zuge der Baufeldräumung ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- f) Der Bau der Anlage ist in dem Zeitraum von Juli bis Ende März zu beginnen, nachdem die Fläche durch eine fachlich qualifizierte Person auf vorhandene Bodennester abgesehen wurde. Sollte die Baufeldfreimachung nicht innerhalb der genannten Fristen erfolgen können, sind zur Vermeidung des Tötungsverbots mit Beginn der Brutzeit (Anfang April) spezifische Vegrämnungsmaßnahmen (z.B. die Anbringung von Flatterbändern) vorzusehen, die einen Besatz des Baufeldes durch die Feldlerche bis zum Beginn der Baufeldfreimachung verhindern.

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

- a) Flächiger Pflanzzwang (PZ 1): Auf den mit PZ belegten Flächen ist ein artenreicher Blühstreifen zu pflanzen und zu unterhalten. Die Pflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Innerhalb des Pflanzzwangs sind tote Einfriedungen (Zäune vgl. 2.2), sowie maximal 2 Zufahrten mit einer Breite von jeweils maximal 5 m zulässig.
- b) Flächiger Pflanzzwang (PZ 2): Auf den mit PZ belegten Flächen ist eine Feldhecke mit einer maximalen Gesamthöhe von 2,5 m zu pflanzen und zu unterhalten (Artenempfehlung siehe 1.5 b). Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen. Innerhalb des Pflanzzwangs sind tote Einfriedungen (Zäune vgl. 2.2) zulässig.
- c) Artenempfehlung zum Pflanzzwang PZ 2: Weißdorn (*Crateagus spec.*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Hundsröse (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gewöhnlicher Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Wacholder (*Juniperus communis*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

1.6 Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Auf der mit Pflanzbindung (Pb) belegten Fläche ist der bestehende Bewuchs zu erhalten, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

Zum Schutz der nahegelegenen Bundeswasserstraße Neckar vor Blendungen sind bei Bedarf entsprechende Blendschutzmaßnahmen umzusetzen.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- a) Die im Lageplan mit „LR 1“ dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Netzgesellschaft Heilbronn-Franken zu belasten.
- b) Die im Lageplan mit „LR 2“ dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutsche Telekom Technik GmbH zu belasten.

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.
- c) Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Photovoltaikanlage Au“:

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

Dachform und Dachneigung entsprechend Planeintrag. Die Dächer sind extensiv zu begrünen.

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). Von Fußwegen und Feldwegen ist mit festen Einfriedigungen ein Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die Festsetzung 1.5 a) ist zu beachten.