

Landkreis: Hohenlohekreis
Gemeinde: Bretzfeld
Gemarkung: Schwabbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Photovoltaikanlage Gewann Mutzenberg“

Maßstab 1 : 500

Auszug aus dem Liegenschaftskataster gefertigt und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Projektnummer: 4 2017 0121



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 08.01.2019 / 26.04.2019

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

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	am	24.01.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschl. (§ 2 (1) BauGB)	am	01.02.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) (Infoveranstaltung)	am	19.02.2019
Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	vom 19.02.2019 bis	20.03.2019
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)	am	16.05.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	am	07.06.2019
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom 17.06.2019 bis	19.07.2019
Satzungsbeschluss des Bebauungsplans (§ 10 (1) BauGB) und der örtlichen Bauvorschriften (§ 74 (1) i. V. mit § 74 (7) LBO)	am	10.10.2019

Ausgefertigt: Bretzfeld, den

Piott, Bürgermeister

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

am 18.10.2019

Zur Beurkundung:

Piott, Bürgermeister

Textteil für den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen: § 2, 9,10 und 12 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), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bisher bestehenden örtlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

Festsetzungen: In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Bebauungsplan

„Photovoltaikanlage Gewann Mutzenberg“ Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO) Photovoltaik - § 11 BauNVO. Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik-Anlagen) sowie zweckgebundene bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur (Transformator, Trennungseinrichtung, Einfriedungen) nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 13.05.2019.

Die Nutzung wird gemäß § 9 (2) Nr. 1 BauGB auf 25 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage befristet. Nach Ende der befristeten Nutzung ist die Fläche gemäß der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wiederherzustellen.

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

Die maximale Gesamthöhe der Solarmodule wird auf 3,0 m über Geländeoberkante (Urgelände vor Bebauung) festgesetzt.

Die maximale Gesamthöhe der Technik-Gebäude (Gebäude für Transformator und Trennungseinrichtung) wird auf 3,0 m über Geländeoberkante (Urgelände vor Bebauung) festgesetzt.

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 durch die Photovoltaik-Anlage überbaute Fläche ist zwischen und unter den aufgeständerten Einheiten als Wiesenfläche extensiv zu begrünen und durch Schafbeweidung oder Mahd zu pflegen. Dazu sind die Flächen zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut zu entfernen.
- b) Die nicht überbauten und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen.
- c) Die Befestigung von Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (z.B. Schotterrasen).
- d) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.

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) Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese werden in der Südwesthälfte des Plangebietes von holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- c) Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Wimmentaler Grubenfeld I“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden Württemberg, vertreten durch das Finanzministerium. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.
- d) Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderen Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.
Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren. Entstandene Verdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.
Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

2. Örtliche Bauvorschriften

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Photovoltaikanlage Gewann Mutzenberg“:

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

- a) Dachform und Dachneigung der Technikgebäude: Zulässig sind Flachdächer.
- b) Farbgebung der Außenfassaden und Dächer der Technikgebäude: Um sich der Farbgebung der Photovoltaik-Module anzupassen, sind Außenfassaden und Dächer der Technikgebäude in hellgrauen oder mittelgrauen Farbtönen zu halten.

2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als maximal 2,5 m hohe metallfarbene Maschendraht- oder Stahlgitterzäune zu gestalten, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfreiheit nicht behindern dürfen. Die Durchlässigkeit für Kleinsäugetiere muss dabei nicht durchgängig auf der gesamten Länge der Einfriedung gegeben sein, ausreichend ist eine durchlässige Stelle pro Zaunelement (Durchschlupf). Einfriedungen sind mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.