

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung 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)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

Sondergebiet SO „Solarpark“ (§ 11 (2) BauNVO)

Innerhalb des Sondergebiets SO „Solarpark“ sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie (Module) und die hierzu erforderlichen Nebenanlagen (wie z. B. Unterkonstruktionen der Module, Betriebsgebäude, Wechselrichter, Transformatoren, Batteriespeicher- und Wechselrichter-Kombistation, Schaltkasten, Antennenanlagen, BOS-Elemente inkl. Trench Cable und Jumper Cable, Speicheranlagen, Kamerasysteme, Einfriedungen, Wartungswege und Zufahrten) zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert

- der Höhe der baulichen Anlagen (H) und
- der Grundflächenzahl (GRZ).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Als maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (H) gilt der gemäß Planeintrag festgesetzte Wert.

1.3.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (H) wird gemessen zwischen der Oberkante der Straßenmitte der unmittelbar nordöstlich angrenzenden Straße mit der Flst.Nr. 5756 und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage.

1.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

- 1.4.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gilt der gemäß Planeintrag festgesetzte Wert. Für die Solarmodule gilt bei der Berechnung der Grundflächenzahl ihre Projektion.
- 1.4.2 Die Grundfläche eines Betriebsgebäudes darf 20 m² nicht überschreiten. Die Grundflächen der Betriebsgebäude dürfen in der Summe eine Fläche von 100 m² nicht überschreiten.
- 1.4.3 Die Grundflächen von befestigten Wegen, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen dürfen in der Summe 400 m² nicht überschreiten.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen (Bau- fenster) im zeichnerischen Teil.

1.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Carports werden definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.7 Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden (§ 9 (1) Nr. 16 c BauGB)

- 1.7.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche HQ-100-Bereich sind Betriebsgebäude nicht zulässig.
- 1.7.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.
- 1.7.3 Massive Einfriedigungen wie z. B. Mauern oder Sockel sind nicht zulässig.
- Das durch die Errichtung des Solarparks verlorengelassene Retentionsvolumen bei einem HQ100 ist durch mindestens volumengleiche Abflachungen am Ufer des Betzenbächles wiederherzustellen. Die Abflachungen erfolgen dabei im Bereich des Sondergebiets SO „Solarpark“, um einen zeitgleichen Retentionsausgleich zu gewährleisten.

Hinweis:

Die Abflachung ist mit der Gemeinde Schallstadt und der zuständigen Behörde abzustimmen.

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

Aufständigung und Abstände Solarmodule

- 1.8.1 Die Solarmodule sind so aufzuständern, dass zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des jeweiligen Solarmoduls ein Abstand von mindestens 0,8 m lichte Höhe eingehalten wird. Bei maximal 10 % der errichteten baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie (Module) kann von diesem Wert um bis zu 0,3 m abgewichen werden.
- 1.8.2 Die Solarmodule sind so aufzuständern, dass der horizontale Abstand zwischen den einzelnen Solarmodulreihen unabhängig von der Modulausrichtung mindestens 1,0 m von Außenkante bis Außenkante zweier hintereinander liegender Solarmodulreihen betragen.

Außenbeleuchtung

- 1.8.3 Die Außenbeleuchtung ist nur an Nebengebäuden und an Anfahrtstoren zulässig. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Strahler mit nach oben streuendem Licht sind nicht zulässig.

Hinweis:

Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung ist nicht zulässig.

Grundwasserschutz

- 1.8.4 Pkw-Stellplatzflächen und deren Zufahrten, Pflegewege sowie sonstige befestigte Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke).
- 1.8.5 Ölbefüllte Transformatoren sind in einer flüssigkeitsdichten und feuerfesten Wanne aufzustellen, die das gesamte Ölvolumen aufnehmen kann.
- 1.8.6 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

Hinweis:

Aufgrund der sehr geringen Grundwasserflurabstände im Plangebiet ist für den Fall, dass Bestandteile des Solarparks wie Gründungen oder Leitungen im Grundwasser oder dessen Schwankungsbereich liegen, für dessen Errichtung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach den Bestimmungen der §§ 8, 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

Einfriedungen

- 1.8.7 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 0,20 m -vertikal gemessen- zur Geländeoberfläche (nach Ausführung der Baumaßnahme) aufweisen. Unterschreitungen des Mindestabstands aufgrund der topografischen Verhältnisse sind auf maximal 25% der Gesamtlänge zulässig.

1.9 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 1.9.1 Innerhalb des Sondergebiets SO „Solarpark“ sind sowohl unter als auch neben den Modulen unter Verwendung von gebietsheimischem, artenreichem Saatgut oder Wiesendrusch als Grünland (Biotoptyp 31.41 „Fettwiese mittlerer Standorte“, bei Beweidung 31.52 „Fettweide mittlerer Standorte“) zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen (Mahd inkl. Abtragen des Mahdguts). Eine daran angepasste Beweidung ist zulässig. Eine Neuansaat ist nur in den Bereichen erforderlich, in welchen offene Bodenstellen entstehen (z.B. Leitungsverlegung).
- 1.9.2 Die öffentliche Grünfläche ist unter Verwendung von gebietsheimischem, artenreichem Saatgut oder Wiesendrusch als Saumstruktur anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2.1 Dachneigung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im Plangebiet sind Dächer von Betriebsgebäuden mit einer Neigung von 0° bis 7° zulässig.

2.2 Gestaltung der Solarmodule (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Solarmodule sind ausschließlich aus reflektionsarmen Materialien herzustellen.

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

- 2.3.1 Einfriedungen dürfen vertikal gemessen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Oberkante des Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme.
- 2.3.2 Einfriedungen in Form eines Zauns dürfen nur in grauer, grüner oder brauner Farbgebung errichtet werden.
- 2.3.3 Einfriedungen aus Kunststoff sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Maschendrahtzäune mit einer Kunststoffummantelung.
- 2.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.4.1 Werbeanlagen an den baulichen Anlagen und freistehende Werbeanlagen (z.B. Informationstafeln) dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen und eine Fläche von insgesamt 10,5 m² (Euronorm) nicht überschreiten. Einzelanlagen dürfen eine Fläche von 6,0 m² nicht überschreiten.
- 2.4.2 Werbeanlagen, die mit Hilfe von fluoreszierenden Farben, Neonfarben oder Reflektoroberflächen leuchten, sind ausgeschlossen. Werbeanlagen, die bewegliche Schrift- bzw. Bildwerbung nutzen, sind unzulässig. Damit sind auch Prismenwände, Laufschriften, Blinklichter, drehbare Werbeanlagen und Sky-Beamer ausgeschlossen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 (4) WHG i.V.m. § 29 (2) und (3) WG nicht zulässig:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

4 HINWEISE

4.1 Artenschutz

Baufeldfreimachung

Baufeldfreimachung nicht zwischen 01. März und 30. September zum Schutz von potenziell vorkommenden Tieren. Innerhalb des o. g. Zeitraums ist eine Baufeldfreimachung im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Rodungs- und Gehölzarbeiten

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG dürfen Bäume und Sträucher nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder gerodet werden.

Mahtgut

Direkt vor dem Baubeginn ist die Fläche kurz zu mähen und das Mahtgut abzutragen.

4.2 Reinigung der Solarmodule

Im Hinblick auf die Nutzung von Reinigungskemikalien und Mitteln zur Bekämpfung von Moosen und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist die Nutzung und Entsorgung der Ab- und Reinigungswässer vorab mit dem zuständigen Landratsamt abzustimmen. Abwasser aus der Reinigung der Modulflächen, insbesondere beim Einsatz von Reinigungsmitteln, ist vollständig aufzufangen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung in einer Kläranlage zuzuführen.

4.3 Abwasserbeseitigung / Regenwasserbehandlung

- 4.3.1 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (z.B. Betriebsgebäude) sind die gesetzlichen Bestimmungen der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 zu beachten. Eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8, 9 WHG ist demnach nur dann nicht erforderlich, soweit die Bestimmungen der §§ 2 und 3 der Niederschlagswasserverordnung eingehalten werden. Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser aus Industrie und Gewerbebetrieben ist unabhängig von der gewählten Technik immer erlaubnispflichtig.

4.3.2 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Eine Beeinträchtigung für Dritte darf durch die Versickerung nicht entstehen.

4.3.3 Versickerungen bzw. Einleitungen müssen grundsätzlich schadlos sein und der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser entsprechen. Die Schadlosigkeit der Versickerung ist in einem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren nachzuweisen.

4.4 Blendwirkung

Sollten nach Installation der Solaranlage erhebliche Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen für die Verkehrsteilnehmer der angrenzenden Straßen bzw. für die Wohnnutzung im Südwesten entstehen, ist nachträglich ein Sichtschutz durch den Vorhabenträger herzustellen.

4.5 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Spritzmittelabdrift, Stäuben oder Bodenerschütterungen kommen. Diese sind, soweit sie nicht die Werte nach TA-Luft überschreiten, als ortsüblich hinzunehmen.

4.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder 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 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.7 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Schwemmlöss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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 dem Stand der Technik durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.8 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Gemäß § 2 (3) LBodSchAG ist zur Verwirklichung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept (BSK) nach DIN 19639 vorzulegen ist.

Standortbestimmungen

- Die Grenzen der Fahr- und Bearbeitbarkeit in Abhängigkeit von Konsistenzbereichen und Bodenfeuchte gem. DIN 19639 sind zu beachten.
- Durch den Vorhabensträger ist eine verantwortliche Person zu bestimmen, die entsprechend der Bodenfeuchte die Arbeiten arbeitstäglich freigibt oder untersagt.
- Der Eintrag von Fremdstoffen in den Boden ist zu verhindern.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 0,2 m bei Grünanlagen und 0,3 m bei Grabeland nicht überschreiten.

Schallstadt, den

Bürgermeister
Sebastian Kiss

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt übereinstimmen.

Schallstadt, den

Bürgermeister
Sebastian Kiss

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Schallstadt, den

Bürgermeister
Sebastian Kiss