



Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaik-Freiflächenanlage Langer Berg"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.09.2021 (BGBl. I S. 1902)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022, 1, 4)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZVVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

- 1.1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1.1. **SO** sonstiges Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1.1.1. Zulässig sind:
- Photovoltaik-Module (PV-Module) in aufgeständerter Form
- Betriebsgebäude für die erforderlichen Wechselrichter, Trafostationen und Stromspeicher
- 1.2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)
- 1.2.1. **0,6** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), für PV-Anlagen, Betriebsgebäude, etc. im Bereich des SO. (Die GRZ umfasst die durch Gebäude überbauten Bereiche sowie die durch die PV-Modultische überstellten Bereiche).
- 1.2.2. **UK PV-Module min. = 0,80 m** Unterkante der PV-Module (UK PV-Module) muss min. 0,80 m betragen
- 1.2.3. **OK PV-Module max. = 4,50 m** Oberkante der PV-Module (OK PV-Module) darf max. 4,50 m betragen
- 1.2.4. **OK Gebäude max. = 4,50 m** Oberkante der Betriebsgebäude (OK Gebäude) darf maximal 4,50 m betragen.
- 1.2.5. Die Ober- und Unterkante der baulichen Anlagen (PV-Module, Betriebsgebäude) werden als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Als Bezugspunkt gilt das Maß der natürlich anstehenden Geländeoberfläche bis zum tiefsten Punkt (UK Unterkante) und bis zum höchsten Punkt (OK Oberkante) der jeweiligen baulichen Anlage.
- 1.3. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.3.1. **Baugrenze**
- 1.4. **VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 1.4.1. **öffentliche Verkehrsfläche**
- 1.5. **UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)
- 1.5.1. **PFG 1** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten
- 1.5.1.1. Innerhalb der festgesetzten PFG 1 Fläche ist pro 15 Lfm. 1 Laubbaum der Artenliste 1 oder 2 und Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzdichte mindestens 1 Strauch je 2,50 m² Pflanzgebotfläche.
- 1.5.2. **PFG 2** Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern gemäß Artenlisten
- 1.5.2.1. Innerhalb der festgesetzten PFG 2 Fläche ist mindestens je 2,5 m² ein Strauch der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.5.3. Zur Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche ist eine Unterbrechung und Überbauung der Pflanzgebotflächen von insgesamt maximal 12 m breite zulässig.
- 1.5.4. Die Sondergebietsflächen (SO Photovoltaik) sind vor dem Aufstellen der Photovoltaik-Module als artenreiche Wiesenfläche mit gebietsheimischem Saatgut anzulegen.
- 1.6. **ARTENLISTEN**
- Artenliste 1 - Großbäume
Pflanzgröße: Hochstamm, SU 18-20 cm, 3xv.
- Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m
Pflanzgröße: Hochstamm, SU 12-14 cm.
- Artenliste 3 - Sträucher
Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.
- Obstbäume
Pflanzgröße: Hochstamm, SU 10-12 cm, regionale Obstbaumsorten

- 1.7. **ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**
- 1.7.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- V1 Baufeldfreimachung:**
Freiräumen des Baufeldes vor dem 31. März und nach dem 15. August. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind ggf. im Vorgriff Vergrünerungsmaßnahmen einzuleiten und die Flächen regelmäßig auf das Vorhandensein von Vögeln zu kontrollieren. Bei Auffinden von Tieren ist ds weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei festgestellten Vogelbruten ist je nach Lage des Nestes der Beginn der Arbeiten anzupassen, der Brutplatz auszusparen oder der geplante Arbeitsbereich zu modifizieren.
- V2 Bauzeitbeschränkung am Waldrand (Abstand bis 15 m):**
Beschränkung der Bauzeit auf die Tagzeit von 6 bis 20 Uhr bzw. bis Sonnenuntergang. Beleuchtungen dürfen nicht auf den Waldrand gerichtet sein. Lagerflächen müssen einen Abstand von 10 m zum Waldrand aufweisen. Bei Zaunmaßnahmen direkt (Abstand kleiner 5 m) entlang des Waldrandes sind diese außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen dem 1.9. und 1.3. durchzuführen. Bei einer Durchführung außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel oder Fledermäuse indirekt betroffen sein könnten.
- V3 Tabufälligkeit:**
Tabufälligkeit: Die unten dargestellte Fläche darf nicht als Baustelleneinrichtungsfäche genutzt werden. Ebenso ist ein Befahren nicht zulässig. Während der Bauphase ist die Fläche zur Baustelle hin mit einem Zaun abzusperren.
- 1.8. **BEGRENZUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN NUTZUNGEN**
- 1.8.1. Die festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen sind bis zur Beendigung der Nutzung zulässig. Nach Aufgabe und Beendigung des Betriebes der PV-Anlage ist das Platzgebiet, mit Ausnahme der Pflanzgebotflächen, wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.
- 1.9. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 1.9.1. **■** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.10. **NUTZUNGSCHABLONE**
- SO 0,6**
UK min. PV-Module = 0,80m
OK max. PV-Module = 4,50 m
OK max. Gebäude = 4,50 m
- An der baul. Nutzung Grundflächenanteil (GRZ) Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze) Füllschema der Nutzungsschablone
2. **SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)**
- 2.1. **Einfriedigungen**
- 2.1.1. **◆◆◆◆◆** Einfriedigungen
- 2.1.2. Die Grundstückseinfriedigung ist bis zu einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Sie darf in Form von Metallzäunen (z.B. Maschendraht mit Stahlprofilen) oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden. Mauern sind als Einfriedigung nicht zulässig. Die Lage der Einfriedigung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Zur Durchlässigkeit der Einfriedigungen für Kleinere ist eine Bodenfreiheit von 0,20 m sicherzustellen.
- 2.2. **WERBEANLAGEN**
- 2.2.1. Es ist eine Infotafel mit einer Gesamtgröße von maximal 10,0 m² zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nicht zulässig.
3. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 3.1. **SCHUTZGEBIETE**
- 3.1.1. **LSG** Landschaftsschutzgebiet (LSG-Nr. 1.27.073) Rotbachtal mit Seitentälern und angrenzenden Gebieten.
- 3.1.2. **WSG** Wasserschutzgebiet (WSG-Nr.-Amt 127156) Eichshof, Gde. Stimpfach
- 3.2. **LEITUNGEN**
- 3.2.1. 20 kV-Mittelspannungsfreileitung der Netze ODR GmbH
Mit Gebäuden ist ein horizontaler Mindestabstand von 5,0 m und ein horizontaler Mindestabstand von 3,0 m von der Freileitung einzuhalten.
Unterhalb der Freileitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 2,5 m links und rechts der Leitungsachse freizuhalten. Dieser Schutzstreifen dient der Zufahrt für mögliche Instandhaltungsmaßnahmen an der Freileitung. Mindestumfang der Schutzbereiche - Unterbaute knietürmige Fläche mit einem Radius von 2,5 m (Durchmesser 5,0 m) rings um die Maststandorte. Gewährleistung einer Zufahrt mit einer Wegebreite von 4,0 m zu den Maststandorten. Sicheres Einhalten der Mindestabstände von 3,0 m von spannungsführenden Teilen zu den Einrichtungen des PV-Parks.
Von 20-kV-Freileitungen ist bei allen Arbeiten (mit und ohne Baumaschine) der nach DIN-VDE vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 3,0 m einzuhalten.
- 3.2.2. **■** Niederspannungskabel
- 3.2.3. **■** Mittelspannungskabel
- 3.2.4. **■** Erdkabel
- 3.2.5. **■** Umspannwerk/Schaltwerk
4. **HINWEISE**
- 4.1. **○** Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 4.2. **○** Bestandsbaum

4.3. **NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten.
Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind für die Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.
Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehene Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.
Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach- und Fassadenbefeuchtungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

4.4. **HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauaufbau zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

4.5. **BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen.
Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

ENTWURF

Maßstab 1 : 2.000
Stand: 27.09.2022

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat von Fichtenau hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaik-Freiflächenanlage Langer Berg" im beschlossenen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

6 Die Gemeinde Fichtenau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Fichtenau, den

Anja Schmidt-Wagemann, Bürgermeisterin (Siegel)

7 Ausgefertigt

Fichtenau, den

Anja Schmidt-Wagemann, Bürgermeisterin (Siegel)

8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Fichtenau, den

Anja Schmidt-Wagemann, Bürgermeisterin (Siegel)