Jagstzell

Wohnen.Leben.Erleben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Photovoltaik am Pumpwerk Dankoltsweiler"

Entwurf

TEIL 1 - LAGEPLAN M 1:500 + ZEICHENERKLÄRUNG

TEIL 2 - PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Anerkannt:	Anerkannt:
Jagstzell, 22.05.2023	Crailsheim, 22.05.2023
_____	_____
Peukert, Bürgermeister	Dr. Jochen Damm, ZV Wasserversorgung Nordostwürttemberg

Gefertigt: Ellwangen, 08.05.2023

Projekt: JA2102 / 591446
Bearbeiter/in: NK

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
Hinweis: Änderung durch Art. 1 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) und Art. 9 G v. 10.09.2021 I 4147 (Nr. 63) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
Hinweis: Änderung durch Art. 2 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, 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)
Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

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- § 11 BauNVO	Zulässig sind: - freistehende Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundament, - Gewichte zur Verstärkung der Unterkonstruktion, sofern sie aufgrund der Untergrundbeschaffenheit notwendig sind, - für die Solar-Module notwendigen Wechselrichter, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Leitungen, Einfriedung, Kabel, Wege, Kameramasten usw.), - unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten. Im SO 2 sind darüber hinaus auch Solar-Module mit Stein- oder Betonfundament zulässig.
2.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO	Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl errechnet sich aus der projizierten Modulfläche einschließlich der zulässigen Nebenanlagen.
3.	HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HÖHENLAGE § 9 Abs. 3 BauGB §§ 16, 18 BauNVO	Die maximale Höhe der Photovoltaikanlagen (Modultische) darf 4,5 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt: Oberkante des bestehenden Geländes, oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des PV-Modultisches Die Gebäudehöhe der Betriebsanlagen ist mit

	bis 4,5 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 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Innere Erschließungswege für Montage- und Wartungsarbeiten 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), Stellplätze, Stellflächen, Wege, Leitungen und Kabel ausnahmsweise zugelassen. Stellplätze, Stellflächen und Wege sind unbefestigt und wasserdurchlässig auszugestalten
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	
6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen.
6.1.1 Vermeidungsmaßnahme Vögel „Rodungszeitpunkt“	Zur Vermeidung einer erheblichen Störung von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Brutzeit sowie einer unabsichtlichen Tötung von Nestlingen und der Zerstörung von Gelegen, sind die erforderlichen Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
6.1.2 Aufwertungsmaßnahme Nistkästen	Zur Verbesserung der örtlichen Brutraumstruktur für höhlenbrütende Vogelarten sind fünf Nistkästen an den verbleibenden Bäumen und am Pumpwerkgebäude zusätzlich zu befestigen. Die Betreuung der Nistkästen sollte durch eine regelmäßige Reinigung (ca. alle 2 Jahre) und Instandsetzung sichergestellt werden.

6.1.3	Aufwertungsmaßnahme Fledermausquartiere	Zur Verbesserung der örtlichen Quartierstruktur für Fledermäuse sind fünf Fledermauskästen mit nach unten geöffnetem Einflugspalt ebenfalls an den verbleibenden Bäumen, an den Gehölzen entlang der Andreas-Prühl-Straße und in den benachbarten Waldgebieten anzubringen.
6.2	Pflanzgebot § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB	Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind als Fettwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Fläche ist 1 mal jährlich zu mähen (1. Mahd zur Hauptblütezeit der bestandsbildenden Gräser (i.d.R. erste Junihälfte)). Das Mähgut ist im Bereich der Umfahrten (Modulzwischenreihen) zu entfernen. Alternativ kann die Fläche beweidet werden.
6.3	Pflanzbindung § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	Die gekennzeichnete Fläche und die Bäume sind zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
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	Die im Sondergebiet 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 12 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 (GBI. S. 313)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 14.6.2021 I 1802 (Nr. 33) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

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

1.	GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 ABS. 1 NR. 1 LBO) Dachform, Dachneigung	Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 20° - 48°. Pultdächer sind nicht zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen sind auch Flachdächer zulässig. Carports und Garagen mit Flachdächern sind extensiv zu begrünen.
2.	EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO	Die Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten. Entlang der Fahrbahnbegrenzung ist mit der Einfriedung ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten (inkl. Straßenbordstein). Im Bereich der Grundstückszufahrten und im Einmündungsbereich von Straßen sind die erforderlichen Sichtfelder von Einfriedungen freizuhalten. Zur Verringerung der Barrierewirkung für kleine bis mittelgroße Tiere ist für die Zaununterkante eine Bodenfreiheit von 15-20 cm zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind in regelmäßigen Abständen Kleintierdurchlässe anzulegen.
3.	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.	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.
2.	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).
3.	BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ	Erforderliche Maßnahmen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz werden im weiteren Verfahren mit dem Sachbearbeiter der Kreisverwaltung bzw. der örtlichen Feuerwehr festgelegt. Es empfiehlt sich, vor Inbetriebnahme der Anlage eine Einweisung für die Feuerwehr durchzuführen.
4.	BAUGRUND	Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Löwenstein-Formation (Stubensandstein, Mittelkeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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 DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
5.	GRUNDWASSER	Das Vorhaben liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets im Fischbachtal (LUBW-Nr. 136-124). 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.
6.	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 Ableitung der Oberflächenwasser wird somit nicht notwendig.
7.	ZUGÄNGLICHKEIT NETZBETREIBER	Die Zugänglichkeit der Umspannstation (Übergabestation) darf auch durch den geplanten Zaun für den Netzbetreiber nicht eingeschränkt werden.
8.	AUSSENBELEUCHTUNG	Zur Schonung nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse ist auf naturverträgliche Außenbeleuchtung Wert zu legen (Verwendung von insektenfreundlichen und abstrahlungsarmen

	Leuchtmitteln (z. B. LED warmweiß oder Natriumniederdruckdampflampen), Lichtkegel nach unten richten, Lichtpunkthöhe niedrig wählen). Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit insektenfreundlicher Beleuchtung auszustatten.
9. RÜCKBAUVERPFLICHTUNG	Der Betreiber verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in eine landwirtschaftliche Nutzfläche.