



GEMEINDE BEIMERSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN „PHOTOVOLTAIK-FREIFLÄCHENANLAGE EISELAU“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	10.10.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	11.12.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	23.12.2019 bis 31.01.2020
Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss:
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Beimersstetten, den

.....
Andreas Haas (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 26.03.2020



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Eiselau“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)


1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

SO	<p>Sonstiges Sondergebiet: Photovoltaik-Freiflächenanlage Siehe Plandarstellung</p> <p>Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Photovoltaik-Freiflächenanlage bestehend aus einheitlich ausgerichteten Solarmodulen auf nicht beweglichen Modultischen, Trafostationen sowie weitere, für den Betrieb notwendige Nebenanlagen.</p>
-----------	--

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf das vorhandene, natürliche Gelände.</p> <p>Die maximal zulässige Anlagenhöhe (höchster Punkt eines Modultisches, Oberkante Trafostation) beträgt 3,00 m. Bei den Modultischen ist dabei eine Mindesthöhe von 0,7 m über dem Gelände einzuhalten.</p>
--	--

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Zwischen den Modultischreihen ist ein Abstand von mind. 3,50 m einzuhalten.</p>
---	--

	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Trafostationen sowie weitere, für den Betrieb notwendige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>
--	---

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

	<p>Umwandlung von Acker in extensives Grünland Ohne Plandarstellung</p> <p>Die bisherigen Ackerflächen sind nach Fertigstellung der Bebauung entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts als extensives Grünland anzulegen.</p> <p>Zur Ansaat der Ackerflächen ist ausschließlich autochthones Saatgut mit Herkunftsnachweis zu verwenden.</p>
	<p>Der Beginn der Baumaßnahme bzw. der Bauvorbereitung muss im September erfolgen, in Ausnahmefällen bei warmer Witterung auch noch im Oktober, vor Beginn der Winterruhe oder im Frühjahr nach Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechse. Bei Beginn im Frühjahr muss eine Vergrämung mittels Abdeckens mit lichtdichter Folie erfolgen.</p> <p>Vor Beginn der Baumaßnahme ist die Wiesenfläche mit einem Reptilienzaun abzusperren. Dieser muss bis nach Beendigung der Baumaßnahme bestehen bleiben und regelmäßig (wöchentlich) auf seine Funktionsfähigkeit hin überprüft werden.</p> <p>Die Einrichtung von Lagerflächen auf der Wiesenfläche zum Bahndamm hin ist nicht zulässig. Zum Schutz der Fläche muss ein Bauzaun aufgestellt werden.</p>

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Eiselau“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221).

1. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen sind nur bis maximal 2,5 m Höhe (inklusive Übersteigschutz) über dem Gelände zulässig.</p> <p>Ein Abstand von mind. 0,1 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger)</p>
--	--

2. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen</p> <p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Eiselau“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Eiselau“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
4. Entwicklung extensives Grünland

Ausführungszeitpunkt der Ansaat: Die Flächen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung anzusäen. Die Ansaat der Saatgutmischungen sollte im Zeitraum von März – April / Ende August - Anfang Oktober erfolgen. Die Aussaat erfolgt breitwürfig mit Anwalzen der Fläche.

Erhalt und Pflege des Extensiv-Grünlands: Die Flächen werden zweimal pro Jahr gemäht; frühester Zeitpunkt für die 1. Mahd ist dabei der 01.07, für die zweite Mahd der 01.09. Das Mähgut muss abgefahren werden. Alternativ können die Flächen durch Schafe beweidet werden. In diesem Fall ist ggf. eine Nachmahd im Herbst notwendig. Innerhalb der ersten fünf Jahre ist ggf., je nach Entwicklung des Grünlands, eine drei- bis viermalige Mahd pro Jahr zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen. Der Einsatz von Flüssigdüngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.