

GEMEINDE HEMMINGEN

BEBAUUNGSPLAN „Erneuerbare Energien Haldenhof“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 24.09.2024

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: 06.11.2024

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: 11.11.2024 bis 19.12.2024

Feststellung des Entwurfs 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.

Hemmingen, den

.....
Thomas Schäfer
(Bürgermeister)

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

Plandatum: 29.07.2025



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 „Erneuerbare Energien Haldenhof“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Die **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 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

	Sonstiges Sondergebiet : Erneuerbare Energieversorgung (SO) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone Zweckbestimmung: Das Gebiet dient der Erzeugung und Nutzung von Strom, Gas und Wärme aus erneuerbaren Energiequellen. <u>zulässig sind:</u> (1) Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung und Speicherung von Strom, Gas und Wärme aus erneuerbaren Energiequellen (z.B. Sonne, Biogas), wie z.B. Blockheizkraftwerke, Großwärmepumpen, Fermenter, Trocknungsflächen und Trocknungsanlagen, Wärmespeicher, Biogasanlagen, Anlagen zur Erzeugung von Wasserstoff, Photovoltaikanlagen, Stromspeicher, Biogasspeicher, Wasserstoffspeicher, Lagerflächen, Lagergebäude, Silos und Überdachung zur Bevorratung und Zwischenlagerung von Biomasse und Reststoffen und die zugehörigen Nebenanlagen. <i>(Hinweis: Die Aufzählung ist nicht abschließend!)</i>
--	--

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z.B. GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone
z.B. H max. = 20,0m z.B. <u>BH=350,50m</u>	Höhe der baulichen Anlagen Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung von maximalen Höhen geregelt (H max. s. Planeinschrieb Nutzungsschablone). Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist der oberste Punkt dieser. Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe beschreibt die Höhenlage der baulichen

	Anlagen (über Normal Null (NN)). Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Die EFH kann von der BH abweichen.
	Ausnahmen von den festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können zugelassen werden für Schornsteine und Blitzschutzanlagen.

3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

a	Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone a = Abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.
----------	---

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
---	---

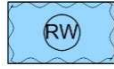
5. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

	Öffentliche Verkehrsflächen Siehe Plandarstellung Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.
---	--

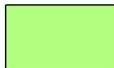
6. Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 (1) 14 und § 9 (1) 16 BauGB)

	Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser Siehe Plandarstellung Die Fläche dient der Unterbringung von Anlagen zur Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet.
---	---

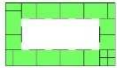
7. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	Private Grünflächen, Zweckbestimmung hier: Durchgrünung und Eingrünung Siehe Plandarstellung
---	--

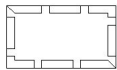
8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	Wege, Zufahrten, offene Stellplätze und Betriebsflächen sind nur dann mit wasserdurchlässigen/versickerungsfähigen Belägen herzustellen, wenn Schadstoffeinträge (Gärsubstrat, Silage-Saft) in den Untergrund auszuschließen sind.
	Zur Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.
	Siehe Plandarstellung Die Flächen sind durch Anpflanzung von geeigneten regionalen Sorten hochstämmiger Streuobstbäume (Stammhöhe min. 180 cm) oder Wildobstbäume gemäß den Vorgaben des Umweltberichts als Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen sind diese bis zum Beginn der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

(§ 9 (1) 21 BauGB)

	Siehe Plandarstellung GR, FR, LR 1 = Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekommunikation). Im Bereich der Leitungsrechte sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art <u>nicht</u> zulässig. Die Flächen sind für Unterhaltszwecke von Baum- und Gehölzbewuchs freizuhalten. Oberflächenbefestigungen, Stellplätze und Fahrwege sind zulässig.
---	---

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	Anlage eines Feldgehölz (PFG) Siehe Plandarstellung Die Flächen sind durch Anpflanzung standortgerechter, heimischer und gebietseigener Gehölze in lockerer Anordnung mit Einzelsträuchern und Strauchgruppen gemäß den Vorgaben des Umweltberichts als Feldgehölz anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
	Begrünung Restflächen Ohne Plandarstellung Alle unbebauten und nicht als Wege-, Park-, Abstell- und Lagerflächen genutzten Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Erneuerbare Energien Haldenhof“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
- Die **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 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 (1) 1 LBO)

	Stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Außenwänden, Dachdeckungen und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Glasflächen und Anlagen zur Solarenergienutzung/Solarenergieerzeugung. Zugelassen werden für die Foliendächer Farbe „grau“, für die Wandfläche des Fermenter die Farbe „beige“ und für die Wandfläche des Gärrestspeichers die Farbe „grau“. <i>Hinweis: Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (gem. § 74 LBO BW).</i>
--	--

2. Einfriedigungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	Einfriedigungen sind bis maximal 2,0 m Höhe über dem bestehenden Gelände zulässig. Zur Geländeoberfläche ist mit Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 0,1 m einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger). Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Wegeflächen ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Einfriedigungen sind nur in Form von lebenden Einfriedigungen (z.B. Heckenpflanzungen) und durchsichtigen/transparenten Zaunanlagen (z.B. Maschendrahtzaun) zulässig. <i>Hinweis: Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (gem. § 74 LBO BW).</i>
--	---

3. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	Im SO und den angrenzenden Grünflächen gilt: Aufschüttungen und Abgrabungen sind zum Zweck der Einebnung des Geländes, zu bautechnischen Zwecken nach den statischen Erfordernissen für die Hauptbaukörper, für Aufschüttungen als Sichtschutz von außen, für Verbesserung des Landschaftsbildes und für Entwässerungsanlagen zulässig. Das geplante Gelände ist in seinem Niveau dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche und den Höhen der Nachbargrundstücken anzugleichen. Aufschüttungen als Sichtschutz sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zum bestehenden Gelände zulässig.
--	--

4. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

	Das anfallende Dachflächenwasser und nicht verunreinigtes Oberflächenwasser der Betriebsflächen im SO ist der Versickerungsmulde zuzuleiten und über eine belebte Bodenzone zu versickern bzw. zu verdunsten. Die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 sowie des DWA A 102 sind zu beachten. Die Versickerungsfläche ist dauerhaft in einem funktionsfähigen Zustand zu erhalten. Eine Sammlung und Nutzung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers ist zulässig. Anfallendes Niederschlagswasser der Betriebsflächen, bei denen eine Verunreinigung nicht ausgeschlossen werden kann, ist der Anlage zuzuführen.
--	---

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Erneuerbare Energien Haldenhof“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

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 auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach den §§ 2 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen der Meldepflicht unterliegen.

2. Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

3. Grundwasserschutz:

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser ist dies dem Landratsamt Ludwigsburg Fachbereich Umwelt anzuzeigen. Die Bauarbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, sind bis zur Entscheidung der Behörde einzustellen.

Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine ständige Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Eingriffe, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (bspw. Tiefengründungskörper, Baukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

4. Entwässerung:

Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauenebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauenebene, Rückstauschleife).

5. Geotechnik / Baugrund:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (ehemalige Bezeichnung: Lettenkeuper) und Trigonodusdolomit. Diese werden bereichsweise von quartären Lockergesteinen (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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, 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.

6. Rodungszeitraum/Tierschutz:

Gehölzbestände dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar gefällt oder gerodet werden, sofern mehr als nur geringfügiger Gehölzbewuchs beseitigt werden muss (§ 39 BNatSchG – Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen).

Bei der Gebäudeplanung sollte darauf geachtet werden, dass Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag an Fensterflächen vorgesehen werden.

7. Zisternen

Zisternen zur Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken (z.B. zur Gartenbewässerung, Grauwassernutzung usw.) sind zulässig. Diese Anlagen sind nach § 12 der Trinkwasserverordnung anzeigepflichtig.

Eine strikte Trennung von der Trinkwasserinstallation des Gebäudes ist einzuhalten.

8. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Schwieberdingen“ Nr. 118133, Schutzzone III und III A.