



# GEMEINDE HEININGEN

## BEBAUUNGSPLAN „PV-Freiflächenanlage Sachsentobel“

---

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### VORENTWURF

---

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 17.11.2025

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

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

Feststellung des Entwurfes und Veröffentlichungsbeschluss: .....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: .....

Veröffentlichung 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.

Heiningen, den .....

.....  
Kreuzinger (Bürgermeister)

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

---

Plandatum: 18.05.2026



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 „PV-Freiflächenanlage Sachsentobel“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. S. 71).

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

<b>SO</b>	<p><b>Sonstiges Sondergebiet: Photovoltaik</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Das Sondergebiet "Photovoltaik" dient der Erforschung, Entwicklung, Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Freistehende Solarmodule mit und ohne Fundament, dazugehörige Aufstellvorrichtungen (Tische), Verkabelungen.</li> <li>• Dazugehörige technische Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienen (z.B. Wechselrichtereinrichtungen, Transformatoren, Schalteinrichtungen, Messeinrichtungen, Erdungsanlagen).</li> <li>• Batteriespeicher.</li> <li>• Befestigte Flächen (Wege, Zufahrten).</li> <li>• Einfriedungen der Anlage.</li> <li>• Entwässerungseinrichtungen.</li> </ul>
-----------	---


### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf das bestehende Gelände. Die maximal zulässige Anlagenhöhe (höchster Punkt eines Modultisches, Oberkante Trafostation) beträgt 4,0 m. Bei den Modultischen ist dabei eine Mindesthöhe von 0,7 m über dem Gelände einzuhalten.</p> <p>Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe um max. 1,0 m zulässig.</p>
--	---

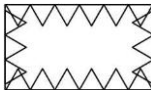
### 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Zwischen den Modultischreihen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.</p>
	<p><b>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Trafostationen sowie weitere, für den Betrieb notwendige Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.</p>

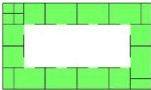
### 4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 (1) 10 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die gekennzeichneten Bereiche sind entsprechend den Vorgaben des § 22 StrG (Straßengesetz) von Hochbauten jeder Art freizuhalten.</p> <p>Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. der Zustimmung durch die Straßenbauverwaltung.</p> <p>Nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p>
---	---

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen sind im derzeitigen Charakter (Streuobstwiese) zu erhalten.</p> <p>Abgehende Bäume sind möglichst artgleich oder durch hochstämmige, heimische Obstbäume zu ersetzen.</p>
---	---

**6. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p><b>Pflanzbindung Biotopfläche (PFB 1)</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Das im Plan dargestellte geschützte Biotop ist in seiner vorhandenen Ausprägung zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
--	---

**7. Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 (6) und (6a) BauGB)

	<p><b>Altlastenverdachtsfläche</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Deponie für Haus- und Gewerbemüll sowie Bauschutt und Erdaushub im Zeitraum von 1953 bis 1962 ist von Altlasten im Geltungsbereich auszugehen.</p> <p>Aus diesem Grund wurde 2003 eine orientierende Untersuchung der Altablagung durchgeführt. Ergänzend dazu wurde 2026 ein Baugrundgutachten erstellt. Die Gutachten liegen als Anlage der Begründung bei.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Abgrenzung der Altlastenverdachtsfläche wurde aus dem Flächennutzungsplan 2035 des Gemeindeverwaltungsverbands Voralb der Gemeinden Heiningen und Eschenbach nachrichtlich übernommen.</p>
--	---

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Sachsentobel“ (nach § 74 LBO)

### **Rechtsgrundlagen:**

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. S. 71).

### 1. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)

	<p><b>Einfriedungen</b></p> <p>Einfriedungen sind nur bis maximal 2,5 m Höhe (inklusive Übersteigschutz) über dem Gelände zulässig.</p> <p>Ein Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).</p>
--	--

### 2. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (3) 1 LBO)

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

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage Sachsentobel“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

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. 84 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 abzuschleppen. 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. 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).
4. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.