



Stadt Weil der Stadt

Bebauungsplanverfahren

„PV Tennisheim“

Gemarkung Hausen

Im Regelverfahren nach §§ 2-10 BauGB
(Baugesetzbuch)

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Vorentwurf)

Stand:

Weil der Stadt, den 13.09.2023

Stadtverwaltung Weil der Stadt
Stadtbauamt

Stadt- und Umweltplanung

Bebauungsplan „PV Tennisheim“ in Hausen – Textliche Festsetzungen - Vorentwurf

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).

Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

1. Allgemeine Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend Plandarstellung und Planeinschrieb (Nutzungsschablone) festgesetzt:

Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 12 und § 11 BauNVO:

Zweckbestimmung: Photovoltaiknutzung zur Erzeugung elektrischer Energie.

Zulässig sind ausschließlich freistehende Solarmodule ohne Betonfundament und ein Trafogebäude sowie sämtliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der Photovoltaik-Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie dienen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- *GRZ (Grundflächenzahl) (§ 19 BauNVO)*

Grundflächenzahl Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage“: 0,6

Größe der maximal zulässigen Grundfläche für erforderliche technische Nebenanlagen (Trafogebäude): 20 m².

- *Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)*

Höhe der Modultische von 3,5 m darf nicht überschritten werden.

Maximale Höhe des Trafogebäudes: 3,5 m (bspw. Fertigbeton-Containerstationen Wechselrichter / Transformator).

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Allgemeine Festsetzung gemäß Plandarstellung (Baugrenze).

Die Aufstellung der Modultische und des Trafogebäudes sowie weiterer unmittelbarer Anlagenbestandteile sind innerhalb der Baugrenze im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Außerhalb der festgesetzten Baugrenze können Zufahrten und Umfahrungen zugelassen werden.

2. Festsetzungen zur Grünordnung

2.1. Begrünung und Bewirtschaftung nicht überbauter / überdeckter Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Bäume und Gehölzbestand (Pfg)

Die im Plangebiet befindlichen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

Sollte ein Fällen von Gehölzen oder Abräumen von Teilflächen aus zwingenden bautechnischen Gründen erforderlich sein, ist nach Abschluss der Baumaßnahme ein gleichartiger Ersatz herzustellen.

2.2. Vermeidungsmaßnahmen für Vögel, Reptilien bzw. Zauneidechse (S. Punkt 7.1 in HPA)

Zur Vermeidung einer unbeabsichtigten Tötung oder Störung von Brutvögeln sind Gehölzrodungen im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Notwendige bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen.

Schächte sind dazu abzudecken (z.B. mit feinmaschigem Gittergeflecht / Metallnetz mit Maschenweite max. 5 mm) oder deren Ränder zu überhöhen bzw. mit Sperrelementen zu sichern (Absatz mind. 15 cm). Entwässerungsschächte sind ebenfalls gegen einfallende Tiere zu sichern oder mit Ausstiegshilfen auszustatten.

Sollte der bestehende Zaun ersetzt werden, so muss dieser zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm aufweisen. Dieser Bodenabstand ermöglicht die Durchlässigkeit für Kleintiere, die somit das Gebiet zur Nahrungssuche nutzen können (z.B. Igel, Feldhasen, Kleinsäuger, etc.).

2.2.1. *Beleuchtungskörper für die Außenbeleuchtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)*

Eine dauerhafte Außenbeleuchtung ist nicht zulässig. Eine Außenbeleuchtung ist auf die Erreichbarkeit der technischen Nebenanlagen („Trafo“) in Notfällen auszurichten und entsprechend zu beschränken. Hierfür sind geeignete Maßnahmen z. B. Sensoren zu verwenden.

Bei Neuinstallationen sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenschonende Beleuchtungskörper (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zulässig. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche und keine großräumige Bestrahlung der Umgebung erfolgt.

Vorbehaltlich einer anderen gesetzlichen Regelung aufgrund des neuen § 41a BNatschG, sind notwendige Leuchtkörper bis 2200 Lumen zulässig.

2.2.2. Schutzmaßnahmen für Zauneidechsen:

Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse ist ein Korridor mit einer Breite von ca. ½ -1 m entlang des Zauns durch Stellen eines Reptilienschutzzauns während der Bauphase sichern zu stellen. Die randlichen Lebensräume der Zauneidechse darf während der Bauphase nicht beeinträchtigt werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Reptilienschutzzaun abzubauen, damit die Tiere in die Fläche selbst einwandern können.

3. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Solarmodule:

Es ist ausschließlich die Verwendung starrer Module mit reflexionsarmen Modulgläsern zulässig. Zur Befestigung sind nur Schraub- oder Rammbefestigungen zulässig (keine Betonfundamente).

Dächer, Fassadengestaltung:

Für die geplanten Gebäude (Trafostationen) sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer bis 20° Dachneigung zulässig (z. B. Fertigbeton-Containerstationen).

Dächer mit Dachneigungen bis maximal 5° sind flächig extensiv zu begrünen. Extensive Begrünungen müssen eine Schichtstärke von mindestens 15cm aufweisen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Einfriedungen:

Einfriedungen sind als Holz- oder Metallzäune, auch mit Übersteigschutz, bis zu einer Höhe von 2,50 m in durchsichtiger Ausführung zulässig. Nicht zulässig sind Mauern und geschlossene Einfriedungen in jeglicher Ausführung sowie Zaunsockel, um die eingefriedeten Bereiche für bodengebundene Kleintiere durchlässig zu halten. Der untere Zaunansatz muss mindestens 20 cm über der Bodenoberfläche liegen.

4. Stellplätze

Stellplätze sind nur an dem im Planteil ausgewiesenen Bereich zulässig (s.Planzeichen).

Oberflächenentwässerung: Die anfallenden Oberflächenwasser sind am Ort des Anfalls bzw. dessen unmittelbarer Umgebung zwischen den Modulreihen bzw. im Randbereich der zu errichtenden Gebäude (Trafostationen) und deren unmittelbarem Umfeld (ohne Ableitung) über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine Ableitung in Vorfluter bzw. straßen- und wegbegleitende Gräben, oder auf Grundstücken Dritter ist nicht zulässig.

5. Pflanzliste

In Abhängigkeit von noch festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen kann eine Pflanzliste festgesetzt werden.

Für die Bepflanzung der Grundstücksflächen sind standortgerechte, gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Die Gehölze müssen dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“, mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung (z.B. EAB, ZgG, VWW), entstammen.

Darüber hinaus können auch Wildobstbäume oder die lokal verbreiteten und besonders empfohlenen Obstsorten verwendet werden (gem. Sortenlisten der Fachberatungsstelle für Obst- und Gartenbau im Landratsamt Böblingen, 2021).

6. Hinweise

Zeitpunkt von Gehölzrodungen

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des § 39 (5) BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 01. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder gefällt werden.

Niederschlagswasser:

Es wird auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere §55 Abs. 2 hingewiesen.

Bodenschutz

Es wird auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, hingewiesen.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten zu beseitigen. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen sind. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial genutzt werden.

Werden im Zuge der Bauarbeiten wider Erwarten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) vom 14.12.2004 wird hingewiesen. Die DIN 18300, 19639 und 18915 sind zu beachten.

Bodendenkmale

Es besteht Meldepflicht von Bodenfunden gem. § 20 Denkmalschutzgesetz.

Biotopschutz

Die Gehölzstruktur innerhalb des Plangebietes sind soweit möglich vor Eingriffen zu schützen. Während der Bauzeit sind diese auszufrieden. Baustellen-, Rangier- und Lagerflächen sind außerhalb der Abgrenzungen anzulegen, um negative Beeinträchtigungen auf die Bestände auszuschließen.