



BEBAUUNGSPLAN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Freiflächen-PV Hofgut Martinsberg“

Textteil vom 24.06.2024

Bestand der Planung: Planteil (1 Blatt) und Textteil



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Rottenburg am Neckar übereinstimmen.

Rottenburg am Neckar, den

.....
Erster Bürgermeister

.....
Leiterin des Stadtplanungs-
amtes

Inkrafttreten § 10 Abs. 3 BauGB

Rottenburg am Neckar, den

.....
Leiterin des Stadtplanungs-
amtes

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Freiflächen-PV Hofgut Martinsberg" treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanzV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2004 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231).

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage“

§ 11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Das Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ (SO) dient zur Unterbringung von baulichen Anlagen und Gebäuden zur Errichtung und zum Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage bei gleichzeitiger Agrarnutzung (Doppelnutzung Agri-Photovoltaik).

1.2 Zulässig sind:

- aufgeständerte, nicht drehbare Photovoltaikmodule auf einer Gesamtfläche von max. 35.000 m²
- mobile Hühnerställe und befestigte Aufstellflächen auf einer Gesamtfläche von max. 2.500 m²
- Auslauflächen für Hühner (Legehennen in Freilandhaltung)
- Kurzumtriebsplantagen
- für den Betrieb und die Wartung der Freiflächen-Photovoltaikanlage sowie für die Energiespeicherung und die Stromnetzstabilisierung notwendige bauliche Anlagen, Gebäude und technische Aufbauten
- Verkehrsflächen (Zufahrten, Wege und Stellplätze)
- Einfriedungen (Tore, Zäune und Hecken)
- eine Werbeanlage

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-23 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag einer Grundflächenzahl (GRZ) i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl

§ 19 BauNVO

Es gilt die Eintragung in der Planzeichnung (s. Nutzungsschablone).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkt

§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO

Der Bebauungsplan setzt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) in m (Meter) fest.

Definiert wird die Höhe baulicher Anlagen als das Maß zwischen der Oberkante (OK) baulicher Anlagen und der natürlichen Geländeoberfläche.

Untergeordnete, technische Aufbauten dürfen die Obergrenze um bis zu 1,00 m überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten und Wege
- unterirdische, technisch notwendige, bauliche Anlagen
- Einfriedungen

4. Garagen, Carports und offene Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind nicht zulässig.

Offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

5. Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrtsbereiche sind durch Planeintragungen festgesetzt.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-c BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.1 Minimierung der Flächenversiegelung

Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereichs sind so weit wie möglich zu vermeiden.

6.2 Umgang mit Niederschlagswasser und Schutz des Grundwassers

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches dezentral über die belebte Bodenzone zu versickern.

Für Oberflächen von baulichen Anlagen und Gebäuden, die mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sind schadstofffreie oder dauerhaft beschichtete Materialien zu verwenden.

Zufahrten, Erschließungswege und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die Aufstellflächen für mobile Hühnerställe sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

6.3 Blendschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung durch Reflexion insbesondere für den Straßenverkehr ausgeschlossen ist. Andernfalls sind innerhalb des Geltungsbereichs geeignete Maßnahmen zur Abschirmung umzusetzen.

6.4 Bauzeitenregelung zum Schutz von Vögeln

Gehölze dürfen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar gerodet werden. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle kann die Rodung auch im Zeitraum März bis Oktober erfolgen, sofern keine Brutvögel betroffen sind. Dies ist zeitnah vor der Rodung von einem Biologen nachzuweisen. Dabei sind potenzielle Brut- und Quartiermöglichkeiten durch geeignete Maßnahmen einer Nutzung durch die betroffenen Tierarten zu entziehen.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V. § 1a Abs. 3 BauGB i.V. § 135 a-d BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.1 Pflanzgebot (PFG): Grünflächen mit Gehölzen / Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf den in der Planzeichnung eingetragenen Flächen sind bestehende Gehölze und Sträucher durch ergänzende Anpflanzungen entsprechend der Pflanzliste (s. Ziffer IV.2) als zusammenhängende Heckenstrukturen weiterzuentwickeln, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

7.2 Pflanzbindung (PFB): Grünflächen mit einer Feldhecke

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die in der Planzeichnung eingetragene, mit einer Feldhecke (Biotop-Nr. 175194160739) bewachsene Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind die Bereiche entsprechend der Pflanzliste (s. Ziffer IV.2) mit standortgerechten heimischen Gehölzen / Sträuchern wieder herzustellen.

8. Folgenutzung

§ 9 Abs. 2 BauGB

Bei einer dauerhaften Nutzungsaufgabe (Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage) wird anstelle des Sondergebiets eine Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 Abs. 18 a BauGB festgesetzt. Die baulichen Anlagen und Gebäude der Freiflächen-Photovoltaikanlage und die befestigten Aufstellflächen sind dann zurückzubauen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „Freiflächen-PV Hofgut Martinsberg“

Mit Inkrafttreten dieser örtlichen Bauvorschriften treten alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).

1. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Photovoltaikmodule sind in einem Neigungswinkel von 12-14° auszurichten.

2. Einfriedungen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Zäune und Tore dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

3. Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Pro Betrieb ist eine freistehende Werbeanlage mit maximal 2 m² Flächeninhalt zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

4. ORDNUNGSWIDRIGKEIT

§ 213 BauGB und § 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 Abs. 6 BauGB

Biotope

Auf dem östlich angrenzenden Flurstück 8323/4 bestehen geschützte Biotope entlang der Schadenweiler Straße, eine Schlehenhecke (Biotop-Nr. 175194160747) und eine Feldhecke (Biotop-Nr. 175194160745).

IV. HINWEISE

1. Denkmalschutz / Bodendenkmale / Archäologische Funde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle Tübingen, Abt. Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

2. Pflanzlisten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3. DIN-Normen/ Einsehbarkeit

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Stadtplanungsamt der Stadt Rottenburg am Neckar eingesehen werden.

4. Bauantrag (Erforderliche Unterlagen)

Dem Bauantrag

- sind zur Ermittlung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen mind. 2 Geländeschnitte beizulegen (s. Ziffer I.2.2).
- ist eine konkrete Entwässerungsplanung beizufügen, in der die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird.