

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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

Sondergebiet Solarpark (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1.1 Innerhalb des Sondergebiets Solarpark sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie und die hierzu erforderlichen Nebenanlagen (wie z.B. Betriebsgebäude, Wechselrichter, Speicher, Transformatoren, Antennenanlagen, Einfriedigungen, Wege) zulässig.
- 1.1.2 Neben den Solarmodulen sind innerhalb des Baufensters Betriebsgebäude mit einer Grundfläche von maximal 1.500 m² in Summe zulässig.
- 1.1.2.1 Außerdem zulässig sind landwirtschaftliche Nutzungen und die hierzu erforderlichen Nebenanlagen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Höhe der baulichen Anlagen (OK) und
- Grundflächenzahl (GRZ).

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

1.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Oberkante (OK) als Höchstmaß in Metern festgesetzt. Sie darf 3,5 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Oberkante des Geländes nach Auffüllung und Modellierung des Geländes. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage.

1.3.2 In begründeten Ausnahmefällen sind Überschreitungen der Höhe der baulichen Anlagen (OK) durch Betriebsgebäude um 1,5 m zulässig.

1.3.3 Die Solarmodule sind so aufzuständern, dass zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des jeweiligen Solarmoduls ein Abstand von mindestens 0,8 m lichte Höhe eingehalten wird.

1.4 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

1.4.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gelten die gemäß Planeintrag festgesetzten Werte.

1.4.2 Die Fläche der Solarmodule ist nur zu einem Anteil von 70% auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

1.4.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.5.1 Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) im Sondergebiet Solarpark sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.5.2 Innerhalb des Baufensters muss der horizontale Abstand der einzelnen Solarmodulreihen untereinander mindestens 5,5 m betragen.

1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.6.1 Garagen und Carports sind nicht zulässig.

1.6.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

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

1.7.1 Wegeflächen (Pfliegewege), Pkw-Stellplatzflächen und Fundamentflächen der Speicherbauwerke sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,4$) herzustellen, z. B. als Grasweg, Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen.

- 1.7.2 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Materialien für die Dacheindeckung sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens durch Metallionen ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.7.3 Innerhalb des Plangebietes sind Dächer auf mindestens 80 % der Fläche mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen.
- 1.7.4 Eine Außenbeleuchtung ist nicht zulässig.
- 1.7.5 Begrünung des Sondergebietes
- Die Flächen des Sondergebietes, sowohl unter als auch neben und zwischen den Modulen, sind als mageres, artenreiches Grünland zu entwickeln. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
- Bestehende Ackerflächen
Zur Vorbereitung der Fläche: Umpflügen und Saatbeet bereiten (z. B. mittels Federzinkenegge).
Anschließend, entweder
 - *Einsaat mit einer geeigneten, standortgerechten und artenreichen Wildsamensmischung: Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ bzw. Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“. Günstige Aussaatzeitpunkte sind Februar - Mai und August - Oktober. Ein Anwalzen des Saatgutes ist erforderlich.*oder
 - *Aufbringen von Wiesendrusch als Saatgut: 5 - 7 g / m²; Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“. Die Herkunft ist mit der UNB abzustimmen. Günstige Aussaatzeitpunkte sind September bis Mitte Oktober, Frühjahr oder Sommer sind jedoch auch möglich. Ein Anwalzen des Saatgutes ist sinnvoll.*Im Jahr der Ansaat / Auftrag bzw. ab Mai des Folgejahres bei Ansaat / Auftrag im Herbst ist ein Pflegeschnitt (Schröpfungsschnitt) durchzuführen. Je nach Aufwuchs sind weitere Schnitte im Juli sowie im September/Oktober nach Aussamung der Kräuter durchzuführen. Das Mähgut ist jeweils abzuführen.
 - Bestehende Grünlandflächen
Entwicklung erfolgt über Pflege (siehe unter Dauernutzung).
Baubedingt offene Bereiche mit fehlender / zerstörter Vegetation sind nach Abschluss der Bautätigkeit analog zu den Ackerflächen mit einer standortgerechten und artenreichen Wildsamensmischung nachzusäen bzw. Wiesendrusch aufzubringen (Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“ bzw. Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“).
 - Dauernutzung
 - *Beweidung mit Schafen im Zeitraum Frühjahr bis Herbst. Der Weidezeitpunkt und die Besatzdichte sind darauf auszurichten, dass der Aufwuchs in wenigen Tagen weitgehend abgefressen wird (Abweidung der Vegetation zu mindestens 70%). Danach ist eine Ruhezeit von 2 bis 4 Monate bis zur nächsten Beweidung einzuhalten. Zeitnah an die Beweidung besteht ein Erfordernis bzgl. Nachmulchen oder Nachmähen. Bei geringen Weideresten*

(< 30 %) ist Mulchen ausreichend, ansonsten Nachmahd mit Abfuhr des Mähgutes. I. d. R. ist eine 1-malige Nachmahd im Herbst ausreichend, bei Aufkommen von Brennesseln, Scharfen Hahnenfuß, Ampfer und Disteln hat die Nachmahd nach jedem Weidengang zu erfolgen, um diese Arten zurückzudrängen.

oder

- *Mahd 1-2 x jährlich (der 1. Schnitt sollte frühestens zur Blüte des Glattha-fers, ca. Anfang / Mitte Juni (abhängig vom Witterungsverlauf)). Die zweite Mahd ist ab dem 15. August jeden Jahres (ca. 8 Wochen nach dem ersten Schnitt) durchzuführen. Das Mähgut ist spätestens eine Woche nach dem Schnitt abzutransportieren. Auf eine Düngung ist in den ersten 5 Jahren zu verzichten, danach sollte aufgrund der Bestandssituation überprüft werden, ob eine Düngung sinnvoll ist (Erhaltungsdüngung).*

Die Mahd bzw. die Beweidung des Grünlands ist grundsätzlich gestaffelt durchzuführen, d.h. mind. 20 % der Fläche sind zunächst stehenzulassen bzw. aus-zuzäunen. Der bei der ersten Mahd stehen gelassene bzw. ausgezäunte Alt-grasstreifen wird mit dem zweiten Durchgang abgenommen bzw. beweidet.

Gleichzeitig wird ein neuer Altgrasstreifen an anderer Stelle angelegt, über den Winter belassen und erst im Folgejahr gemäht bzw. beweidet. Die Lage des Altgrasstreifens ist frei wählbar, auch mehrere „Mahdinseln“ sind möglich. Eine Mindestbreite von 10 m sollte jedoch eingehalten werden. Nicht zulässig sind „dauerhafte Altgrasstreifen“ ausschließlich unter den Modulen.

Eine Verwendung von Herbiziden ist nicht zulässig. Im Falle einer Beweidung muss sichergestellt werden, dass keine Verletzungsgefahr für die Tiere oder Beschädigung der Anlage zu befürchten sind (beispielsweise durch hervorste-hende Flacheisen oder herunterhängende Kabel).

1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-zungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.8.1 F1 - Randeingrünung

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen F1 sind Anpflanzungen in Form einer niedrigen Hecke vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze des Vorkommensgebietes 5.1 (Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken) zu verwenden.

Bei den Gehölzen ist auf folgende Mindestqualitäten zu achten: Verpflanzte Sträu-cher, je nach Art in der Sortierung mind. 60-80

Die Sträucher sind einreihig mit einem Abstand von ca. 1,5 m untereinander zu pflanzen.

Eine regelmäßige Pflege (Rückschnitt / abschnittsweises Auf-den-Stock-setzen über mehrere Jahre) ist bei Bedarf im Winterhalbjahr (01.10.-29.02.) durchzuführen.

Zur Anlage der Hecke eignen sich die folgenden gebietsheimischen Gehölzarten:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i> (Rhamnus frangula)	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)
-

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Zulässig sind begrünte Dächer mit einer Neigung von 0°- 7°. Die Substrathöhe beträgt mindestens 10 cm.
- 2.1.2 Solarmodule sind ausschließlich reflektionsarm und somit blendfrei zulässig.

2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,3 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Oberkante des Geländes am Standort der Einfriedung nach der endgültigen Modellierung des Geländes.
- 2.2.2 Einfriedigungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm einhalten oder bodennah durchlässig für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel sein.
- 2.2.3 Massive Einfriedigungen wie z.B. Mauern oder Sockel sowie die Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

– keine –

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz / Archäologische Bodenfunde

Aus dem Plangebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Besonders bei Baumaßnahmen in bisher nicht überbauten Bereichen, können jedoch unbekannte Fundstellen zutage treten. Archäologische Funde sind nicht generell auszuschließen.

Deshalb ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Bodenfunde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets (im Rahmen des Wegebbaus sowie bei Bau und Errichtung der Betriebsgebäude) darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Großflächige Geländemodellierungen mit Eingriff in Boden und Vegetation sind zu unterlassen.

- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen.
- Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z.B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

4.3 Reinigung der Solarmodule

Im Hinblick auf die Nutzung von Reinigungschemikalien und Mitteln zur Bekämpfung von Moosen und zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist die Entsorgung der Ab- und Reinigungswässer vorab mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis abzustimmen.

4.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Spritzmittelabdrift, Stäuben oder Bodenerschütterungen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

4.5 Artenschutzrechtliche Hinweise

Baufeldfreimachung

Baufeldfreimachung nicht zwischen 01. März und 30. September zum Schutz von potenziell vorkommenden Tieren (insbesondere Vögel). Innerhalb des o. g. Zeitraums ist eine Baufeldfreimachung im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Einfriedigungen

Bei dauerhaften Einzäunungen ist ein ausreichender Bodendurchlass für Kleinsäuger und andere Arten zu gewährleisten (Bodenfreiheit mind. 0,2 m).

4.6 Schutz der Vegetation bei Erd- und Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenen Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe von Gehölzen sind zu vermeiden. Aufgrund fehlender Gehölze innerhalb des Plangebiets gilt dies insbesondere für die direkt angrenzenden Gehölze am Waldrand im Osten sowie der Feldhecke im Westen.

Donaueschingen,

Erik Pauly
Oberbürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmen.

Donaueschingen,

Erik Pauly
Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__._____

Donaueschingen,

Erik Pauly
Oberbürgermeister