

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 durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung 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 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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, Transformatoren, Antennenanlagen, Einfriedungen, Wege) zulässig.
- 1.1.2 Neben den Solarmodulen sind innerhalb des Baufensters maximal zwei Standorte für Betriebsgebäude mit jeweils maximal 150 m² Grundfläche zulässig.
- 1.1.3 Außerdem zulässig sind landwirtschaftliche Nutzungen und die hierzu erforderlichen Nebenanlagen.

1.2 Nachnutzung (§ 9 (2) BauGB)

Nach Nutzungsaufgabe des Solarparks ist die Fläche wieder in den Ausgangszustand, wie im Umweltbericht beschrieben, zu überführen und ohne Bewirtschaftungsauflagen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

1.3 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

- Oberkante der baulichen Anlagen (OK) und der
- Grundflächenzahl (GRZ)

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

- 1.4.1 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 bestehenden Geländes. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage.

- 1.4.2 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.
- 1.5 Grundflächenzahl** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)
- 1.5.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) im Sondergebiet Solarpark sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.7 Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)
- 1.7.1 Garagen und Carports sind nicht zulässig.
- 1.7.2 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) unzulässig.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.8.1 Pkw-Stellplatzflächen und sonstige befestigte Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen, z.B. als Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen.
- 1.8.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.8.3 Ölbefüllte Transformatoren sind in einer flüssigkeitsdichten und feuerfesten Wanne aufzustellen, die das gesamte Ölvolumen aufnehmen kann.
- 1.8.4 Anlagen zur Außenbeleuchtung sind unzulässig.
- 1.8.5 Bei einer sattelfachartigen Ausrichtung der Solarmodule sind zwischen den Moduloberkanten („Firstlinie“) ein Mindestabstand von 1 m und zwischen den Modulunterkanten („Traufflinie“) ein Mindestabstand von 2,5 m (beides horizontal gemessen) einzuhalten.
- 1.8.6 Zur Vermeidung von Bodenverdichtung und Schäden an der Vegetation sind die Modulständer durch Einrammen von Rammprofilen zu errichten. Bohren oder Graben der Fundamente ist nur in Ausnahmefällen gestattet, wenn der Boden ein Einrammen nicht zulässt.
- 1.8.7 Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm einhalten oder bodennah durchlässig für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel sein. Abweichend hiervon kann aus betriebsbedingten Gründen (z.B. zur Beweidung) der Mindestabstand auf 10 cm reduziert werden.
- 1.8.8 Das Plangebiet ist als Grünland zu entwickeln. Entlang der Sondergebietsränder ist ein mindestens 3 Meter breiter Streifen mit Saum- und Altgrasstreifen anzulegen. Die Einsaat der Saumstreifen erfolgt mit Regiosaatgut des Ursprungsgebiets 13 (z.B. Saum- oder Feldrainböschungsmischungen). Sollte entsprechendes Regiosaatgut nicht verfügbar sein, ist die Verwendung von Magerwiesensaatgut oder Wiesendrusch zulässig.

Hinweis: Saatgut aus anderen Ursprungsgebieten bedarf der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Gehölzaufwuchs ist abschnittsweise alle 3-5 Jahre zu mähen und das Mähgut abzuräumen, jährlich auf 20%-30% der Fläche. Problemarten (z.B. Ampfer, Disteln) dürfen mechanisch unterjährig bekämpft werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

2.1.1 Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 0° - 10°.

2.1.2 PV-Module sind ausschließlich reflektionsarm und somit blendreduziert zulässig.

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

2.2.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,3 m zulässig. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Oberkante des Geländes am Standort der Einfriedung.

2.2.2 Massive Einfriedigungen wie z.B. Mauern oder Sockel sowie die Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig.

3 HINWEISE

3.1 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.

3.2 Modulausführung

Zur Schonung des Bodens und der darunterliegenden Vegetation sind bifaciale Solarmodule mit einer Lichtdurchlässigkeit von mehr als 3% zu verwenden.

3.3 Artenschutz

- wird zur Offenlage ergänzt –

3.4 Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen des Artenschutzes ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) sicherzustellen. Diese überwacht, kontrolliert und dokumentiert die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die vor, während und nach der Bauphase gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans und der Vorhabengenehmigung umzusetzen sind. Die ÖBB hat außerdem die Aufgabe, potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung (z.B. Ausweisung von Tabuflächen) zu ergreifen. Darüber hinaus sorgt sie für die Einhaltung der festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bebauungsplan und Umweltbericht.

3.5 Gehölzschutz / Schutz sonstiger Vegetation bei Erd- und Bauarbeiten

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden 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.

Dies gilt sowohl für die Gehölze im Plangebiet als auch auf den Nachbargrundstücken.

3.6 Anlage von Totholzhaufen

Die partielle Anlage von Totholzhaufen, z.B. von Heckenrückschnitten, ist möglich und erwünscht.

3.7 Bodenschutz

Auf den § 2 (3) LBodSchAG wird hingewiesen. Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abge-

schoben 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, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. 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.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, 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.

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 (gemeindeeigenen) 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.

3.8 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.9 Denkmalschutz

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.

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 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Donaueschingen, den

fsp.stadtplanung

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

Erik Pauly
Oberbürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

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, den

Donaueschingen, den

Erik Pauly
Oberbürgermeister

Erik Pauly
Oberbürgermeister