

Stadt Neuenstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

“Freiflächenphotovoltaikanlage Haldenäcker”

Textliche Festsetzungen

Gemarkung Grünbühl

Stadt Neuenstein

Hohenlohekreis

16.04.2018

Vorhabensträger:

Tobias Heinrich

Quellenweg 7

74632 Neuenstein-Kirchensall

Auftragnehmer:

Roland Steinbach

Freier Landschaftsarchitekt bdla

Zum Buschfeld 5

74613 Öhringen

Mail: info@steinbach-la.de

Fon 07941/959955

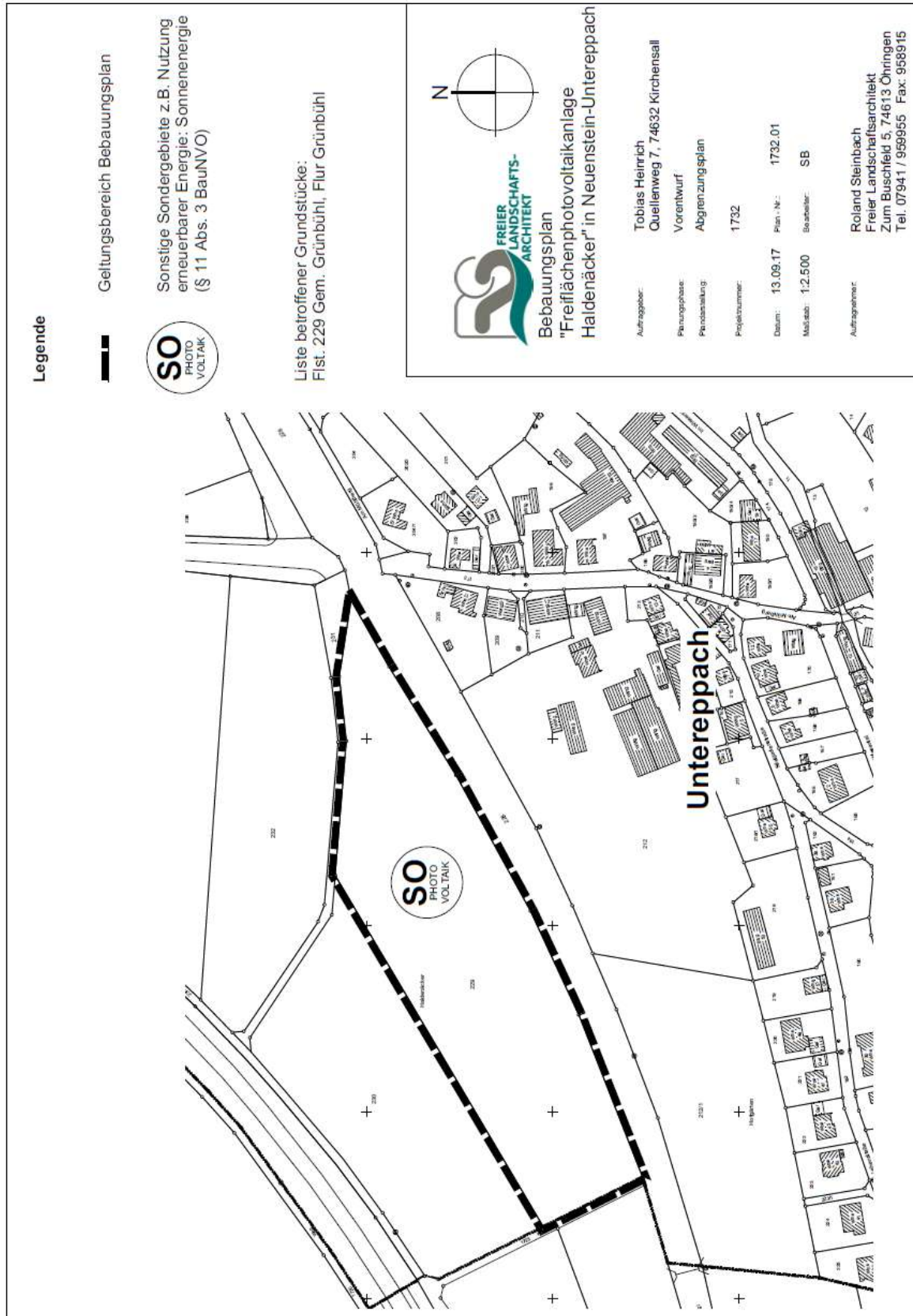
Fax 07941/958915

Inhalt

A.	Bebauungsplan.....	3
1.	Abgrenzungsplan	3
2.	Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Haldenäcker“	4
B.	Textliche Festsetzungen	5
1.	Rechtliche Grundlagen.....	5
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
3.	Hinweise	7
4.	Örtliche Bauvorschriften.....	8
5.	Bearbeitung / Planfertiger	9
6.	Verfahrensvermerke.....	10

A. BEBAUUNGSPLAN

1. ABGRENZUNGSPLAN



2. BEBAUUNGSPLAN „FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE HALDEN-ÄCKER“



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- a) Baugesetzbuch (BauGB) Teil A in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2003 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- b) Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 46 geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)
- c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, BGBl. 1 S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- d) Planzeichenverordnung (PlanZV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 0157).
- e) Aufhebungen: Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden hiermit aufgehoben.

In Ergänzung der Planzeichen, Planfarben und Planeinschriebe wird folgendes festgesetzt:

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 4 und 6 Bau NVO)

Sondergebiet Photovoltaik gemäß § 11 (1) und (2) BauNVO entsprechend Planeintrag

- Das Sondergebiet Photovoltaik dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Photovoltaikanlagen und Solarmodule und die zur Betreuung der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen wie Transformatoren- und Wechselrichterstationen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

2.2.1 Überbaubare Grundflächen (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung im Sinne des §19 Absatz 4 ist unzulässig.

Im Sondergebiet Photovoltaik wird die insgesamt direkt durch Stütz- und Haltekonstruktionen sowie technische Anlagen wie Transformatorenstationen in Anspruch genommene Grundfläche auf maximal 200 m² begrenzt.

2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (3) und § 18 BauNVO)

Die maximale Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen sowie erforderlicher Nebengebäude und –anlagen wird gemäß Planeintrag auf 4,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB; § 12 und 23 BauNVO)

Photovoltaikanlagen und Solarmodule und die für deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2.4 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 18a BauGB)

Die außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegenden Flächen werden nach § 9(1)18a BauGB als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt und sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Glatthaferwiese (Fettwiese/Frischwiese) einzusäen. Als Herkunftsregion ist die „Süddeutsche Hügel- und Plattenregion“ nachzuweisen. Eine Bepflanzung mit Obstgehölzen und Feldgehölzen ist zulässig.

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

- Die mit Solarmodulen überbaubare Flächen sind nach der Errichtung der Anlage mit Saatgut gesicherter Herkunft als Glatthaferwiese (Fettwiese/Frischwiese) einzusäen. Als Herkunftsregion ist die „Süddeutsche Hügel- und Plattenregion“ nachzuweisen.
- Die Wiese ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Alternativ ist auch eine Beweidung zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

- Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist eine Beleuchtung der Anlage nicht zulässig.
- Oberflächenbefestigungen von dauerhaft angelegten Zufahrten auf die Sondergebietsfläche sind, soweit wasserrechtliche Belang nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrassen) auszuführen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

2.6 Zeitliche Beschränkung der Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Nach Beendigung der Solarnutzung wird als Folgenutzung „Fläche für Landwirtschaft“, hier landwirtschaftliche Ackernutzung, festgesetzt.

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Beim Vollzug können bislang unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Referat für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten wird verwiesen.

3.2 Abfallablagerungen und Grundwasser

Beim Auffinden bisher unbekannter Abfallablagerungen bzw. verunreinigtem Aushub (Altlasten) muss das Landratsamt Hohenlohe in Künzelsau oder die Stadt Neuenstein unterrichtet werden.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG). Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit erlaubt. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3.3 Erdaushub/Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4 sind einzuhalten. Der Überschuss von Erdaushub ist auf ein Minimum zu reduzieren, z.B. durch Berücksichtigung in der Planung, so dass er weitgehend auf dem Baugrundstück verbleiben kann.

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen in der gesamten verdichteten Tiefe zu lockern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 einzuhalten.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Photovoltaikanlagen innerhalb des Geltungsbereichs sind in Gestalt, Material und Farbe einheitlich auszubilden. Für die baulichen Anlagen sind graue oder anthrazite Farbtöne zulässig.

4.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von ca. 2,4 m in Form von offenen Metall- oder Maschendrahtzäunen mit Übersteigenschutz zulässig. Ein Bodenabstand von mindestens 0,15 m ist einzuhalten. Es sind nur metallfarbene Zäune zulässig.

5. BEARBEITUNG / PLANFERTIGER

Roland Steinbach, Zum Buschfeld 5, 74613 Öhringen

Öhringen, den

Roland Steinbach

Aufgestellt:

Siegel

Neuenstein, den

Karl Michael Nicklas (Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Siegel

Neuenstein, den

Karl Michael Nicklas (Bürgermeister)

6. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 2 (1) BauGB)	<u>09.10.2017</u>
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 2 (1) BauGB)	<u>13.10.2017</u>
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	<u>07.11.2017 -11.12.2017</u>
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	<u>07.11.2017-11.12.2017</u>
Auslegungsbeschluss des Gemeinderats (§ 3 (2) BauGB)	29.01.2018
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 (2) BauGB)	<u>02.02.2018</u>
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	02.02.2018
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	<u>vom 12.02. bis 13.03.2018</u>
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§1 (7) BauGB)	<u>16.04.2018</u>
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB sowie der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO durch den Gemeinderat der Stadt Neuenstein	14.05.2018

Satzungsbeschluss

durch den Gemeinderat der Stadt Neuenstein

über den Bebauungsplan gemäß §10 (1) Bau GB und

über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO am

14.05.2018

Ausgefertigt: Neuenstein, den 15.05.2018

Karl Michael Nicklas (Bürgermeister)

Genehmigung § 10 (2) BauGB beim Landratsamt Hohenlohekreis

des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Erlass vom

Ortsübliche **Bekanntmachung** des Bebauungsplanes

und der örtlichen Bauvorschriften am

Rechtsverbindlich § 10 (3) BauGB

des Bebauungsplanes

und der örtlichen Bauvorschriften

Zur Beurkundung:

Karl Michael Nicklas (Bürgermeister)

Verfahren

Gefertigt: Öhringen, den 15.05.2018

Büro Steinbach

.....

Roland Steinbach,

(Freier Landschaftsarchitekt, bdla)