



Stadt Neuenstein

**Vorhaben- und Erschließungsplan sowie vorhaben-
bezogener Bebauungsplan „Solarpark Neureut“
Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften**

Gemarkung Neureut

Stadt Neuenstein

Hohenlohekreis

Entwurf vom 21.10.2024

Vorhabensträger:

Würtemos GbR
Christoph Würtemberger
Schulstraße 43
74632 Neuenstein

Auftragnehmer:

Roland Steinbach
Freier Landschaftsarchitekt bdlA
Zum Buschfeld 5
74613 Öhringen

Mail: info@steinbach-la.de
Fon 07941/64778-0

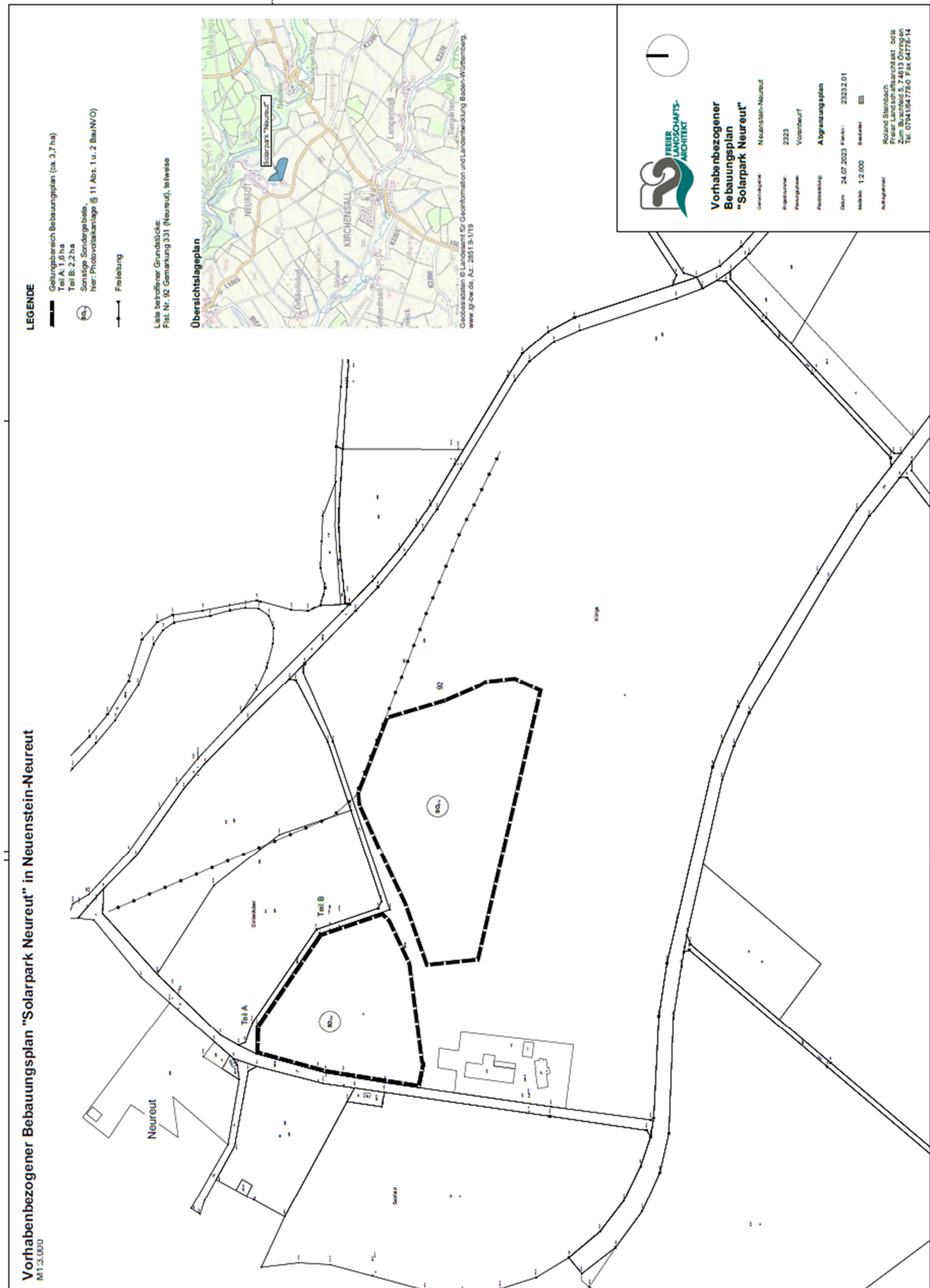


Inhalt

A. Bebauungsplan	3
1. Abgrenzungsplan.....	3
2. Bebauungsplan „Erweiterung Solarpark Neureut“	4
B. Textliche Festsetzungen	5
1. Rechtliche Grundlagen	5
2. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	5
3. Hinweise	8
4. Örtliche Bauvorschriften	10
5. Bearbeitung / Planfertiger	12
6. Verfahrensvermerke	13

A. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

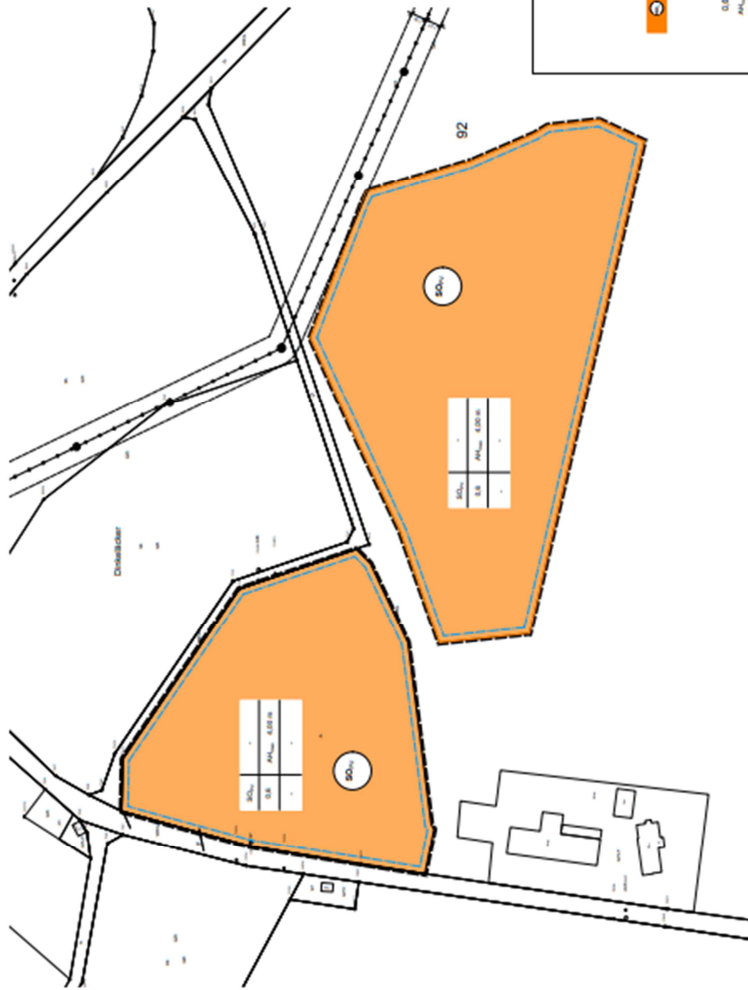
1. ABGRENZUNGSPLAN



2. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SOLARPARK NEUREUT“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Neureut“ in Neuenstein-Neureut
M1:1.000



**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
„Solarpark Neureut“**

Neuenstein-Neureut
2023
Baujahr
2023
Merkmal
Landesentwicklung
Merkmal
Landesentwicklung
Merkmal
Landesentwicklung
Merkmal
Landesentwicklung

Zeichenerklärung

Planographische Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG)
- 2. Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 und 2) BauNVO
- 3. LMS der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG)
- 4. Grundflächenzahl (GFZ) (§ 19 BauNVO)
- 5. max. zulässige Anlagentiefe (§ 18 BauNVO)
- 6. Bauweise (überbauten Grundstücksflächen) (§ 11 Nr. 2 BauZG)
- 7. Baugruppe (§ 22 BauNVO)
- 8. Grenze des öffentlichen Grünbereichs (§ 9 Abs. 2 BauZG)
- 9. Grenze des öffentlichen Grünbereichs (§ 9 Abs. 2 BauZG)
- 10. Grenze des öffentlichen Grünbereichs (§ 9 Abs. 2 BauZG)
- 11. Grenzlinie
- 12. Flächennutzen und Flächennutzen
- 13. Flächenart
- 14. Flächenart
- 15. Flächenart
- 16. Flächenart
- 17. Flächenart
- 18. Flächenart
- 19. Flächenart
- 20. Flächenart
- 21. Flächenart
- 22. Flächenart
- 23. Flächenart
- 24. Flächenart
- 25. Flächenart
- 26. Flächenart
- 27. Flächenart
- 28. Flächenart
- 29. Flächenart
- 30. Flächenart
- 31. Flächenart
- 32. Flächenart
- 33. Flächenart
- 34. Flächenart
- 35. Flächenart
- 36. Flächenart
- 37. Flächenart
- 38. Flächenart
- 39. Flächenart
- 40. Flächenart
- 41. Flächenart
- 42. Flächenart
- 43. Flächenart
- 44. Flächenart
- 45. Flächenart
- 46. Flächenart
- 47. Flächenart
- 48. Flächenart
- 49. Flächenart
- 50. Flächenart
- 51. Flächenart
- 52. Flächenart
- 53. Flächenart
- 54. Flächenart
- 55. Flächenart
- 56. Flächenart
- 57. Flächenart
- 58. Flächenart
- 59. Flächenart
- 60. Flächenart
- 61. Flächenart
- 62. Flächenart
- 63. Flächenart
- 64. Flächenart
- 65. Flächenart
- 66. Flächenart
- 67. Flächenart
- 68. Flächenart
- 69. Flächenart
- 70. Flächenart
- 71. Flächenart
- 72. Flächenart
- 73. Flächenart
- 74. Flächenart
- 75. Flächenart
- 76. Flächenart
- 77. Flächenart
- 78. Flächenart
- 79. Flächenart
- 80. Flächenart
- 81. Flächenart
- 82. Flächenart
- 83. Flächenart
- 84. Flächenart
- 85. Flächenart
- 86. Flächenart
- 87. Flächenart
- 88. Flächenart
- 89. Flächenart
- 90. Flächenart
- 91. Flächenart
- 92. Flächenart
- 93. Flächenart
- 94. Flächenart
- 95. Flächenart
- 96. Flächenart
- 97. Flächenart
- 98. Flächenart
- 99. Flächenart
- 100. Flächenart

Verfahrensmittel:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG)

2. Sondergebiet Photovoltaik (§ 11 und 2) BauNVO

3. LMS der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG)

4. Grundflächenzahl (GFZ) (§ 19 BauNVO)

5. max. zulässige Anlagentiefe (§ 18 BauNVO)

6. Bauweise (überbauten Grundstücksflächen) (§ 11 Nr. 2 BauZG)

7. Baugruppe (§ 22 BauNVO)

8. Grenze des öffentlichen Grünbereichs (§ 9 Abs. 2 BauZG)

9. Grenze des öffentlichen Grünbereichs (§ 9 Abs. 2 BauZG)

10. Grenze des öffentlichen Grünbereichs (§ 9 Abs. 2 BauZG)

11. Grenzlinie

12. Flächennutzen und Flächennutzen

13. Flächenart

14. Flächenart

15. Flächenart

16. Flächenart

17. Flächenart

18. Flächenart

19. Flächenart

20. Flächenart

21. Flächenart

22. Flächenart

23. Flächenart

24. Flächenart

25. Flächenart

26. Flächenart

27. Flächenart

28. Flächenart

29. Flächenart

30. Flächenart

31. Flächenart

32. Flächenart

33. Flächenart

34. Flächenart

35. Flächenart

36. Flächenart

37. Flächenart

38. Flächenart

39. Flächenart

40. Flächenart

41. Flächenart

42. Flächenart

43. Flächenart

44. Flächenart

45. Flächenart

46. Flächenart

47. Flächenart

48. Flächenart

49. Flächenart

50. Flächenart

51. Flächenart

52. Flächenart

53. Flächenart

54. Flächenart

55. Flächenart

56. Flächenart

57. Flächenart

58. Flächenart

59. Flächenart

60. Flächenart

61. Flächenart

62. Flächenart

63. Flächenart

64. Flächenart

65. Flächenart

66. Flächenart

67. Flächenart

68. Flächenart

69. Flächenart

70. Flächenart

71. Flächenart

72. Flächenart

73. Flächenart

74. Flächenart

75. Flächenart

76. Flächenart

77. Flächenart

78. Flächenart

79. Flächenart

80. Flächenart

81. Flächenart

82. Flächenart

83. Flächenart

84. Flächenart

85. Flächenart

86. Flächenart

87. Flächenart

88. Flächenart

89. Flächenart

90. Flächenart

91. Flächenart

92. Flächenart

93. Flächenart

94. Flächenart

95. Flächenart

96. Flächenart

97. Flächenart

98. Flächenart

99. Flächenart

100. Flächenart

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

b) Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S.170)

c) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.1.2023 I Nr. 6.

d) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

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) Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 SO_{PV}– Sondergebiet Photovoltaikanlage (§ 11 (1) BauNVO)

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 die zur Betreuung notwendigen Solarmodule sowie Nebenanlagen wie Transformatoren- und Wechselrichterstationen.

Nach Ende der Solarnutzung ist die Fläche im Bereich des Sondergebiets gem. § 9 (2) BauGB zurückzubauen und der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

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

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 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 m über Geländeoberkante festgesetzt. Der Mindestabstand der Module zur Geländeoberkante wird mit 0,8 m festgesetzt.

2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

2.3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenze entsprechend Planeintrag bestimmt.

Alle baulichen Anlagen, wie Solarmodule sowie für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. ~~Außerhalb der Baugrenze ausnahmsweise zugelassen sind: Einfriedungen, Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen und Kabel.~~ **In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen sind: Einfriedungen, Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Leitungen und Kabel, Trafostation und Zuwegungen.**

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

Ansaat der Baufläche

Die mit Solarmodulen überbaubaren Flächen sind nach der Errichtung der Anlage mit Saatgut gesicherter Herkunft als Glatthaferwiese (Fettwiese/Frischwiese) einzusäen. Als Ursprungsgebiet ist das „Südwestdeutsche Bergland“ nachzuweisen.

Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Alternativ ist auch eine Beweidung zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Verzicht auf Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist eine Beleuchtung der Anlage nicht zulässig.

Oberflächenbefestigung

Versiegelung des Bodens ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Falls eine Befestigung der Zufahrt, im Rahmen des Zulässigen, erforderlich wird, ist ein wasserdurchlässiger Belag, z.B. Schotterrasen zu verwenden.

Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

Versickerung von Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist ohne vorherige Sammlung über die bewachsene Bodenschicht zu versickern. Auf die „Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ vom 22. März 1999 wird hingewiesen. Die Schadlosgkeit der Versickerung ist zu gewährleisten.

Vermeidungsmaßnahme V1

Zeitlich beschränkte Baufeldfreimachung vom 01. Oktober bis 15. März

Die Baufeldfreimachung inklusive der Aufständigung der Photovoltaikmodule im Bereich der Eingriffsflächen sollte grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von bodenbrütenden Arten (Feldlerche und Wiesenschafstelze) erfolgen (01. Oktober – 15. März).

Wird fachgutachterlich sichergestellt, dass keine Brut im Eingriffsbereich stattfindet, kann eine Baufeldfreimachung inklusive der Aufständigung der Photovoltaikmodule auch das gesamte Jahr über stattfinden. Um eine Ansiedlung von Bodenbrütern im Eingriffsbereich zu verhindern, können ab Mitte März ständige Bodenbearbeitungen (Grubbern) mindestens im 10-tägigen Turnus durchgeführt werden. Alternativ kann der Eingriffsbereich auch vor der Brutzeit engmaschig mit Flatterband abgespannt werden, um die Fläche als potenzielles Bruthabitat unattraktiv zu gestalten. Die genannten Maßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen bzw. zu überprüfen.

2.5 Artenlisten

Tabelle 1: Artenliste Fettwiese/Frischwiese (Ursprungsgebiet Südwestdeutsches Bergland)

Botanischer Name	Deutscher Name
Blumen 30%	
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Anthriscus sylvestris	Wiesen-Kerbel
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume
Carum carvi	Wiesen-Kümmel
Centaurea cyanus	Kornblume
Centaurea jacea	Wiesen-Flockenblume
Crepis biennis	Wiesen-Pippau
Daucus carota	Wilde Möhre
Galium album	Weißes Labkraut
Heracleum sphondylium	Wiesen-Bärenklau
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn
Leucanthemum ircutianum/vulgare	Wiesen-Margerite
Lotus corniculatus	Hornschotenklee
Lychnis flos-cuculi	Kuckucks-Lichtnelke
Malva moschata	Moschus-Malve
Papaver rhoeas	Klatschmohn
Pimpinella major	Große Bibernelle
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Braunelle
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Salvia pratensis	Wiesen-Salbei
Sanguisorba officinalis	Großer Wiesenknopf

Botanischer Name	Deutscher Name
Scorzoneroidees autumnalis	Herbst-Löwenzahn
Silene dioica	Rote Lichtnelke
Silene vulgaris	Gewöhnliches Leimkraut
Tragopogon pratensis	Wiesen-Bocksbart
Trifolium pratense	Rotklee
Gräser 70%	
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Bromus hordeaceus	Weiche Tresse
Cynosurus cristatus	Weide-Kammgras
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knäuelgras
Festuca pratensis	Wiesenschwingel
Festuca rubra	Horst-Rotschwingel
Helictotrichon pubescens	Flaumiger Wiesenhafer
Lolium perenne	Deutsches Weidelgras
Poa angustifolia	Schmalblättriges Rispengras
Trisetum flavescens	Goldhafer

3. HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSCHG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium (Referat 86 – Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 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. Entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Die bundes- und landesweiten gesetzlichen Bodenschutzvorgaben sind einzuhalten, v. a. BBodSchG, BBodSchV, LBodSchAG, LKreiWiG und die gesetzlich verankerten DINs 18915, 19639 und 19731.

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.

Mutterboden, der beim Bau (der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche) anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal zwei Meter hohen Mieten zu lagern

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.

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz – LKreiWiG ist bei der Ausweisung von Baugebieten ein Erdmassenausgleich durchzuführen. Dabei sollen die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. Für nicht verwendbare Aushubmassen sind entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten einzuplanen.

Bei mehr als 500 Kubikmeter anfallendem Erdaushub ist dem Landratsamt gemäß § 3 Abs. 4 LKreiWiG ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen ist. Abfälle, die im Rahmen dieses Bebauungsplans entstehen, sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Mutterboden ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren.

3.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Hohenlohekreis zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

3.4 Grundwasserschutz

Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser (gesättigte Zone sowie Grundwasserschwankungsbereich) sind verzinkte Stahlprofile, -rohre und Schraubanker aus Sicht des Allgemeinen Grundwasserschutzes nicht zulässig.

Beim Betrieb der Anlage besteht die Gefahr des Schadstoffeintrags durch in den Transformatoren enthaltene wassergefährdende Stoffe. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind die Trafos jeweils mit einer ausreichend dimensionierten Auffangwanne entsprechend den Anforderungen der AwSV auszurüsten, die das Auslaufen wassergefährdender Flüssigkeiten wirksam verhindern.

3.5 Landwirtschaft

Emissionen, vor allem Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen, sind zu dulden.

Es ist sicherzustellen, dass bei erforderlichen Erschließungsmaßnahmen die Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich ist.

3.6 Rückbauverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Aufgabe der PV-Nutzung zum Rückbau der Anlage in eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Rückbau wird in einem Durchführungsvertrag mit der Stadt geregelt.

3.7 Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

3.8 Extensivgrünland und habitataufwertende Strukturen

- Entwicklung der Flächen unter den Photovoltaik-Modulen als artenreiches Extensivgrünland ohne Einsatz von Pestiziden

- im Geltungsbereich an einigen Stellen zusätzlich habitataufwertende Strukturen wie Altgrasstreifen (z.B. im Bereich des Stahlgitterzauns) sowie Lesesteinhaufen und/oder Totholzhaufen ausbringen.

- um insektenfreundliche Bewirtschaftung sicherzustellen, sollte das Extensivgrünland unter den Photovoltaik-Modulen einer ein- bis zweischürigen Mahd oder Beweidung unterzogen werden (kein Mulchen). **Die beiden Teilbereiche des Solarparks werden nicht gleichzeitig gemäht.**

3.9 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.10 Versorgungsleitungen

Der Schutzstreifen der Mittelspannungsfreileitung beträgt jeweils 7,50 m links und rechts der Leitungssachse.

Nach DIN EN 50341 müssen folgende Abstände bei größtem Durchhang der Leiterseile eingehalten werden:

1.	Abstand von Bauvorhaben mit einer Dachneigung bis 15° mit einer Dachneigung über 15° bei Bedachung nach DIN 4102	5,00 m 3,00 m
2.	Abstand von Baufahrzeugen, Baumaterialien und sonstigen Gegenständen (Kran)	3,00 m
3.	Abstand von Bäumen und Sträuchern	2,50 m
4.	Abstand von Fahrbahnen, Wegen	7,00 m
5.	Abstand zur Erdoberfläche im freien Gelände	6,00 m

Im Leitungsschutzstreifen sollten nur solche kleinkronigen Strauch- und Baumarten gepflanzt werden, die später keine Rückschnitte wegen des einzuhaltenden Mindestabstands nach DIN EN 50341 erfordern.

Im Bereich der 20 kV-Freileitung kann kein **Baukran** gestellt werden.

Im Leitungsschutzstreifen dürfen keine Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln oder dergleichen angebracht werden.

Die Zugänglichkeit zur Leitung und zu etwaigen Masten muss jederzeit gewährleistet sein. Geländeauffüllungen oder -abtragungen müssen mit uns abgesprochen werden.

In der Nähe von Freileitungen kann es zu Beeinträchtigungen von Photovoltaikanlagen durch Schattenwurf und Eisabwurf kommen. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung.

Diese Bestimmungen haben so lange Gültigkeit, bis eine Verkabelung der Freileitung durchgeführt und die Kabelstrecke in Betrieb ist.

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 Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

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

5. BEARBEITUNG / PLANFERTIGER

Roland Steinbach Freier Landschaftsarchitekt, 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)	24.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 2 (1) BauGB)	31.07.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	18.12.2023 bis 18.01.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)	18.12.2023 bis 18.04.2024
Auslegungsbeschluss des Gemeinderats (§ 3 (2) BauGB)	
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 (2) BauGB)	
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	
Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§1 (7) BauGB)	
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gemäß § 10 (1) BauGB sowie der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO durch den Gemeinderat der Großen Kreisstadt Öhringen	

Satzungsbeschluss

durch den Gemeinderat der Stadt Neuenstein
über den Bebauungsplan gemäß §10 (1) Bau GB und
über die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO am

Ausgefertigt: Neuenstein, den

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

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 - 10 BauGB durchgeführt wurde.

Gefertigt: Öhringen, den

Büro Roland Steinbach

Roland Steinbach (Freier Landschaftsarchitekt)