

Junginger + Partner GmbH

Verkehrsanlagen Siedlungswasserwirtschaft Ingenieurvermessung Stadtplanung Landschaftsplanung GIS - Systeme

Talhofstraße 12 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Landkreis Schwäbisch-Hall
Stadt Schwäbisch Hall
Gemarkung Sulzdorf, Flur 0

Entwurf

Schriftlicher Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2113-05 "Fotovoltaikanlage alter Schießstand Schwäbisch Hall - Sulzdorf" mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf vom 29.01.2018

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
gefertigt und zum Bebauungsplan
ausgearbeitet:

Heidenheim, den 10.09.2018

Ingenieurbüro Junginger + Partner GmbH
Talhofstraße 12
89518 Heidenheim an der Brenz
Telefon (07321) 9843-0
Telefax (07321) 9843-13

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV 90), Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO), in der Fassung vom 05.03.2010 (Ges. Bl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8.09.2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.

~~Diese Satzung wurde mit der ortsüblichen
Bekanntmachung und der Bekanntmachung
ihrer Genehmigung am xx.xx.xxxx im Amtsblatt
(Haller Tagblatt) rechtsverbindlich und liegt ab
diesem Zeitpunkt im Baurechtsamt zu
jedermanns Einsicht öffentlich aus.~~

~~Bestandteil der Satzung ist der Lageplan des
Ingenieurbüros Junginger + Partner, Heidenheim,
vom xx.xx.xx im Maßstab m 1 : 1000 sowie die
textlichen Festsetzungen gleichen Datums.
Ausgefertigt:~~

Schwäbisch Hall, den

Schwäbisch Hall, den xx.xx.xxxx

.....
Stefan Franz, Baurechtsamt

.....
Peter Klink, Erster Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Fotovoltaikanlage alter Schießstand Schwäbisch Hall - Sulzdorf"

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherigen Bebauungspläne.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fotovoltaikanlage alter Schießstand Schwäbisch Hall - Sulzdorf"

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet „Fotovoltaik“ gem. § 11 BauNVO.

Zulässig sind Anlagen, die der Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie dienen.

2. Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 Bau NVO)

Nebenanlagen sind, soweit für den Zweck des Sondergebietes erforderlich, allgemein zulässig.

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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 3.1 Die mit M1 bezeichnete Flächen (die Fläche unter den Photovoltaikmodulen) ist jährlich zweimal zu mähen. Das Mähgut wird entfernt. Jegliche Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht erlaubt. Die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 15. Juni, die zweite Mahd nicht vor dem 30. August eines Jahres.
- 3.2 Anfallendes Niederschlagswasser von den Stromerzeugungsanlagen oder Nebenanlagen darf nicht gesammelt oder abgeleitet werden, sondern ist großflächig auf dem Grundstück der Versickerung/Verdunstung zuzuführen.

4. Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich werden dem Bebauungsplan zugeordnet:

- 4.1 Entwicklung der Wiesen: Die mit A1 bezeichneten Teilflächen des Flurstücks 3320 auf der Gemarkung Sulzdorf sind jährlich zweimal zu mähen. Das Mähgut wird entfernt. Jegliche Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht erlaubt. Die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 15. Juni, die zweite Mahd nicht vor dem 30. August eines Jahres. Bei der ersten Mahd soll ein Randstreifen von 2 m stehen stehen gelassen werden.
- 4.2 Aufwertung der Schießbahn: Die mit A2 bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 3320 auf der Gemarkung Sulzdorf ist jährlich einmal zu mähen. Das Mähgut wird entfernt. Jegliche Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht erlaubt. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 30. August eines Jahres.
- 4.3 Aufwertung der verbleibenden Flachland-Mähwiesen: Die mit A3 bezeichneten Teilflächen des Flurstücks 3320 auf der Gemarkung Sulzdorf sind jährlich zweimal zu mähen. Das Mähgut wird entfernt. Jegliche Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht erlaubt. Die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 15. Juni, die zweite Mahd nicht vor dem 30. August eines Jahres. Bei der ersten Mahd soll ein Randstreifen von 2 m stehen stehen gelassen werden.
- 4.4 Pflege der Heckenstrukturen und der Wälle: Innerhalb der mit A4 und A5 bezeichneten Teilflächen des Flurstücks 3320 auf der Gemarkung Sulzdorf werden die Gehölze im Abstand von mindestens drei Jahren in wechselnden Abschnitten von maximal dreißig Meter auf den Stock gesetzt. Im Anschluss der gepflegten Abschnitte werden Abschnitte von 30 m Länge stehen gelassen. Der Anteil der gepflegten Abschnitte soll 25 % der Gesamtlänge der Gehölzstrukturen nicht überschreiten.

Die Pflege der Gehölze erfolgt im Winterhalbjahr zwischen dem 1.10 und dem 28.02. eines Jahres.

Die Lage der Ausgleichsflächen 4.1 bis 4.4 ist dem Plan „Maßnahmen Artenschutz / ökologischer Ausgleich“ zu entnehmen.

4.5 externe Ausgleichsmaßnahme: wird bis Sitzung nachgereicht

5. Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen
(§ 9 (3) BauGB und §§ 16 und 18 Bau NVO)

- 8.1 Die zu errichtenden Modulstände dürfen im fertig montierten Zustand eine maximale Höhe von 2,80 m über dem jetzt vorhandenen natürlichen Gelände nicht überschreiten.
- 8.2 Funktionsgebäude, die ausschließlich dem Betrieb der Photovoltaikanlage dienen, dürfen eine maximale Höhe von 3,00 m über dem jetzt vorhandenen natürlichen Gelände erreichen.
- 8.3 Hinweis: Die Geländeoberfläche darf laut Nr. 2 der örtlichen Bauvorschriften nicht verändert werden.

II Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Fotovoltaikanlage alter Schießstand Schwäbisch Hall - Sulzdorf" (Hinweise)
(§ 9 (6) BauGB)

1. Bodenfunde
(§ 20 DschG)

Bei Vollzug der Planung können bisher 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 das Landratsamt Schwäbisch Hall, Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

2. Bodenschutz
(§ 4 BodSchG)

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

3. Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper), welche bereichsweise von Holozänen Abschwemmmassen überdeckt werden.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie ggf. mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der näheren Umgebung bekannt. In nördlicher Richtung in ca. 650 m Entfernung liegen Informationen zu mehreren Verkarstungsstrukturen vor.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Trag-

fähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Insbesondere bei der Durchführung von Landschaftspflegemaßnahmen und Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Lebensstätten geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Fledermausquartiere, oder Eidechsenvorkommen) beeinträchtigt werden. Die Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 03.09.2018, Verfasser: Dipl.-Biologe Rainhard Utzel, sind zu beachten.

III Satzung über die örtlichen Bauvorschriften "Fotovoltaikanlage alter Schießstand Schwäbisch Hall - Sulzdorf"

(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes " Fotovoltaikanlage alter Schießstand Schwäbisch Hall - Sulzdorf ".

1. Einfriedigungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

Neu zu errichtende Einfriedigungen zum Schutz der Photovoltaikanlage sind bis zu einer Höhe von 2,40 m einschließlich einem Übersteigschutz zulässig.

Der Zaun ist so auszubilden, dass auf mindestens 50% der Länge ein Bodenabstand von 0,20 m nicht unterschritten wird.

Hinweis: Der bestehende Zaun liegt außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt von dieser Vorschrift unberührt.

2. Abgrabungen und Aufschüttungen

(§ 74 (1) 3 und § 74 (3) LBO)

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.