

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften**

**Nr. 0915-01 „Freiflächenphotovoltaik-
anlage Eichenäcker-Nordost“**

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften**

Stand 24.10.2023

Fachbereich Planen und Bauen
Abteilung Stadtplanung



Schwäbisch**Hall**

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	2
2	Rechtliche Bindungen	3
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
4	Örtliche Bauvorschriften	5
5	Hinweise	6
6	Verfahrensvermerke	7

1. Rechtsgrundlagen

- BauGB Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1, 2 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4.1.2023 (BGBl. 1 Nr. 6)
- BauNVO Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4.1.2023 (BGBl. 1 Nr. 6)
- BNatSchG Das Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- UVPG Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- GemO Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), geändert durch Art. 5 G zum Erl. eines Klimaschutz- und KlimawandelanpassungsG und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften vom 7.2.2023 (GBI. S. 26)
- LBO Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBI. S. 357, ber. S. 416); zuletzt geändert durch Art. 3 G zum Erl. eines Klimaschutz- und KlimawandelanpassungsG und zur Verankerung des Klimabelangs in weiteren Rechtsvorschriften vom 7.2.2023 (GBI. S. 26). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2. Rechtliche Bindungen

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere örtliche baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. der BauNVO)

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik (SO) Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik-Anlagen) ohne Stein- und Betonfundamente sowie zweckgebundene bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur (Transformator, Trennungseinrichtung, Einfriedungen) entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers vom 24.10.2023, der Bestandteil des Bebauungsplans ist (§ 12 (3) BauGB) (vgl. Anlage der Begründung).

Sämtliche baulichen und sonstigen Anlagen sind nach Ende der Nutzungszeit zurückzubauen und die Fläche ist gemäß der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche wiederherzustellen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) i.V.m. § 9 (3) BauGB und § 18 BauNVO)

Die maximale Gesamthöhe der Solarmodule (inkl. Aufständerung) wird auf 3,50 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt. Mit den Modulen ist ein Mindestabstand von 0,8 m von der Geländeoberkante einzuhalten.

Die maximale Gesamthöhe der Technikgebäude (Gebäude für Transformator und Trennungseinrichtung) wird auf 3,00 m über dem bestehenden Geländeniveau festgesetzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- a) Die nicht überbaubaren und nicht für den Betriebsablauf notwendigerweise befestigten Flächen sind zur Schaffung eines günstigen Bestandsklimas zu begrünen und zu bepflanzen.
- b) Die Flächen unter den Photovoltaik-Modulen sind als artenreiches Extensivgrünland zu entwickeln.
- c) Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche und abstrahlungsarme Leuchtmittel nach dem neusten Stand der Technik zu verwenden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Eine Dauerbeleuchtung ist nicht zulässig.
- d) Die Befestigung von Zufahrten darf nur wasserdurchlässig erfolgen (z.B. Schotterrasen).
- e) Mutterboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten.

Die Mieten dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. 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.

3.5 Pflanzgebot

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind durchgehend mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 75 m² zu bepflanzende Fläche sind mindestens vier Sträucher zu pflanzen. Entlang der angrenzenden Feldwege sind die Sträucher zu einer dichten Hecke mit einer Höhe von mindestens 2,5 m zu entwickeln. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind extensiv zu unterhalten und zu pflegen (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Abgestorbene Gehölze sind nachzupflanzen. Innerhalb des Pflanzgebots sind tote Einfriedungen unzulässig. Innerhalb des Pflanzgebots ist eine Zufahrt mit maximal 5 Metern Breite zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- a) Dachform und Dachneigung entsprechend Planeintrag
- b) Farbgebung der Fassaden: Leuchtende oder reflektierende Farben bzw. Materialien sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Flächen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien.
- c) Farbgebung der Modulrahmen: Zulässig sind Anthrazit- und Grautöne. Leuchtende oder grell wirkende Farben sind unzulässig.
- d) Die Oberflächen der Solarmodule sind mit einer Antireflexbeschichtung auszuführen.

4.2 Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind unzulässig.

4.3 Einfriedungen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als maximal 2,5 m hohe Maschendraht- oder Stahlgitterzäune zu gestalten, die im Höhenbereich bis 20 cm über dem Boden Kleinsäugetiere in ihrer Bewegungsfreiheit nicht behindern dürfen (Durchschlupf). Von Fußwegen und Feldwegen ist mit festen Einfriedigungen ein Grenzabstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. Die Grenzabstände gemäß des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten. Zäune sind in Metallfarben auszuführen.

4.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

5. Hinweise

- a) Im Zuge von Bauarbeiten können im Plangebiet Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Deshalb ist der Beginn der Erdarbeiten der Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen drei Wochen zuvor dem Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 86 Denkmalpflege, Berlinerstr. 12, 73728 Esslingen schriftlich mitzuteilen. Dem Referat 86 Denkmalpflege ist Gelegenheit zur Beobachtung der Arbeiten zu geben. Sollten Funde und/oder Befunde auftreten, muss die Möglichkeit zur Bergung und Dokumentation eingeräumt werden.
- b) Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, 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.
- c) Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

6. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am	06.12.2023
Aufstellungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat (§ 2 (1) BauGB)	am	06.12.2023
Bekanntmachung § 2 (1) BauGB	der Aufstellungsbeschlüsse	am
frühzeitige Beteiligung § 3 (1) BauGB	der Öffentlichkeit	vom bis
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 (1) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB	der	vom bis
Entwurfsbeschlüsse des Gemeinderates einschließlich Offenlagebeschlüsse		am
Ortsübliche Bekanntmachung § 3 (2) BauGB	der Auslegung	am
Entwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB ausgelegt § 3 (2) BauGB	öffentlich	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 4 (2) BauGB i.V.m. § 2 (2) BauGB	der	vom bis
Satzungsbeschluss § 10 (1) BauGB	des Bebauungsplanes	am
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 (1) und 7 LBO mit § 9 (4) BauGB		am

Stadt Schwäbisch Hall, den 24.10.2023
gef. Abteilung Stadtplanung

Holger Göttler
Fachbereich Planen und Bauen

Umfang der Satzung

Bestandteil der Satzung sind die textlichen Festsetzungen Stand **XX.XX.XXXX**.

Ausgefertigt:

Schwäbisch Hall, den **XX.XX.XXXX**

Peter Klink

Erster Bürgermeister

Rechtsverbindlichkeit

Diese Satzung wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung am **XX.XX.XXXX** im
Amtsblatt (Haller Tagblatt) rechtsverbindlich und liegt ab diesem
Zeitpunkt im Baurechtsamt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Schwäbisch Hall, den **XX.XX.XXXX**

Stefan Franz

Baurechtsamt