



# GEMEINDE HEININGEN

## BEBAUUNGSPLAN „FREIFLÄCHEN PV-ANLAGE“

### TEXTTEIL (Teil B)

#### I. BEBAUUNGSPLAN

#### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### VORENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 24.07.2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom: ....

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB: .... bis ....

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: ....

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: ....

Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: ....

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: ....

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Heiningen, den .....

.....  
Matthias Kreuzinger  
(stv. Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am: .....  
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

**Plandatum: 22.01.2024**



**Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger**  
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0  
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18


## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Freiflächenanlage PV-Anlage“ (nach § 9 BauGB)

### Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I S. 221).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).
- **Die Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)


 SO	<p><b>Sonstiges Sondergebiet: Photovoltaik-Freiflächenanlage</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Zulässig sind die Errichtung einer gewerblich genutzten Photovoltaik-Freiflächenanlage bestehend aus einheitlich ausgerichteten Solarmodulen auf nicht beweglichen Modultischen, Trafostationen sowie weitere, für den Betrieb notwendige Nebenanlagen.</p>
---	---

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p><b>Höhe der baulichen Anlage</b> Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf das vorhandene, natürliche Gelände.</p> <p>Die maximal zulässige Anlagenhöhe (höchster Punkt eines Modultisches, Oberkante Trafostation) beträgt 3,00 m. Bei den Modultischen ist dabei eine Mindesthöhe von 0,7 m über dem Gelände einzuhalten.</p>
--	--

### 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

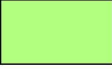
(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p><b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p>
---	---

	<p>Nur innerhalb der Baugrenzen sind die Solarmodule zulässig.</p> <p>Zwischen den Modultischreihen ist ein Abstand von mindestens 3,50 m einzuhalten.</p>
	<p><b>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Trafostationen sowie weitere, für den Betrieb notwendige Nebenanlagen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>


#### 4. Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 (1) 15 BauGB)

	<p><b>Private Grünflächen, Zweckbestimmung „insektenfreundliche Blühwiese“</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Flächen sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „insektenfreundliche Blühwiese“ im zeichnerischen Teil festgesetzt.</p> <p>Innerhalb dieser Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen, auch Einfriedungen zulässig.</p>
---	--


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

(§ 9 (1) 20 BauGB)

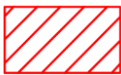
	<p><b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Auf der Fläche ist eine insektenfreundliche Blühwiese entsprechend den Empfehlungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und des Umweltberichts anzulegen.</p> <p>Die im Plan dargestellten Flächen sollen für einen Zeitraum von ca. 3-4 Jahren durch Umstellung der Bewirtschaftung ausgehagert werden.</p> <p>Nach der Aushagerung ist gemäß Plandarstellung auf einer Breite von 5 m die Grünfläche umzubrechen und autochthones Saatgut für Magerwiesen auszubringen.</p> <p>Die Flächen sind nach Vorgaben der saP folgendermaßen zu pflegen: Frühe zweimalige Mahd, die erste soll Ende Mai/ Anfang Juni erfolgen. Abtransport des Mahdgutes, kein Mulchen.</p> <p>Innerhalb dieser Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen, auch Einfriedungen, zulässig.</p>
---	---

	<p><b>Insektenfreundliche Beleuchtung</b></p> <p>Die Beleuchtung ist auf das für den Betrieb erforderliche Allernötigste zu beschränken. Eingesetzte Leuchten müssen eine zeit- oder sensorgesteuerte Abschaltvorrichtung oder Dimmfunktion besitzen.</p> <p>Im gesamten Geltungsbereich ist für die Außenbeleuchtung eine ausschließlich von oben nach unten ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Seitliche Lichtabstrahlung und Streulicht sind zu vermeiden.</p> <p>Für die gesamte Außenbeleuchtung sind Lampen und Leuchten mit einer insektenschonenden Bauweise und einem nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Hierzu ist die Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringem Blauanteilen (Spektralbereich 570 bis 630 Nanometer) ohne UV-Anteil ausstrahlen, erforderlich.</p> <p>Die Leuchten sind staubdicht und mit UV-absorbierenden Leuchtabdeckungen auszubilden. Ebenso ist eine maximal zulässige Temperatur der Leuchtgehäuse von 40° C sicherzustellen (sofern eine leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).</p>
	<p><b>Bauzeitenbeschränkung für den Baubeginn</b></p> <p>Ein Baubeginn im Zeitraum zwischen Mitte April und Anfang August ist nicht zulässig.</p>

## 6. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

	<p><b>Pflanzbindungen Einzelbäume</b> Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einer „Pflanzbindung“ belegten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei einem Abgang durch gleichartige Laubbaumarten zu ersetzen.</p>
---	--

## 7. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) und (6a) BauGB)

	<p><b>Altlastenverdachtsfläche</b></p> <p>Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Deponie für Hausmüll im Zeitraum von 1959 bis 1975, sowie als spätere Deponie für Erdaushub und Bauschutt, sind von Altlasten im Geltungsbereich auszugehen.</p> <p>Aus diesem Grund wurde 1997 ein Gutachten durch die Umwelt- und Messtechnik Ingenieurgesellschaft mbH im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt.</p>
---	--

	<p>Die Ergebnisse der Untersuchung sind in der Begründung dargestellt. Das Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.</p> <p>Die Abgrenzung der Altlastenverdachtsfläche wurde hierbei aus dem geltenden Flächennutzungsplan 2035 des Gemeindeverwaltungsverbands Voralb der Gemeinden Heiningen und Eschenbach nachrichtlich übernommen.</p> <p>Begleitend zum Verfahren wird eine <b>Bodenuntersuchung</b> durchgeführt, um über die Dicke der Deckschicht Auskunft zu erhalten. Diese ist zum derzeitigen Verfahrensstand nicht fertiggestellt.</p> <p>Das Ergebnis des Gutachtens wird Auswirkungen darauf haben, welche Gründungsvarianten für die PV-Module zulässig sind.</p>
--	--

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Freiflächen PV-Anlage“ (nach § 74 LBO)

### **Rechtsgrundlagen:**

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

### 1. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen sind nur bis maximal 2,5 m Höhe (inklusive Übersteigschutz) über dem Gelände zulässig.</p> <p>Ein Abstand von mind. 0,1 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).</p>
--	---

### 2. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p><b>Aufschüttungen und Abgrabungen</b></p> <p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.</p>
--	--

### III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Freiflächen PV-Anlage“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Freiflächen PV-Anlage“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.