



GEMEINDE HEININGEN

BEBAUUNGSPLAN „FREIFLÄCHEN PV-ANLAGE“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

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:	07.02.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	08.02.2024 bis 14.03.2024
Feststellung des Entwurfes und Veröffentlichungsbeschluss:
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:
Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis
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
(Bürgermeister)

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

Plandatum: 20.01.2025



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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **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>Sonstiges Sondergebiet: Photovoltaik-Freiflächenanlage Siehe Plandarstellung</p> <p>Zulässig ist die fundamentlose Errichtung einer gewerblich genutzten Photovoltaik-Freiflächenanlage bestehend aus einheitlich ausgerichteten Solarmodulen auf nicht beweglichen Modultischen, Trafostationen sowie weiteren, für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen.</p>
-----------	--


2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p>Höhe der baulichen Anlage 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 3,0 m. Bei den Modultischen ist dabei eine Mindesthöhe (Unterkante Modultisch) von 0,7 m über dem Gelände einzuhalten.</p>
--	---

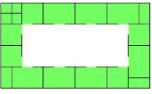
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die durch Modultische überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Zwischen den Modultischreihen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.</p>
	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Trafostationen sowie weitere, für den Betrieb notwendige Nebenanlagen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>

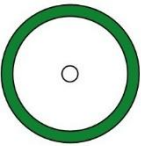
4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

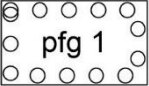
(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche dient der Anlage und Entwicklung von artenreicherem Grünland und dadurch Erhöhung des Insektenreichtums.</p> <p>Sie ist entsprechend der Maßnahmenbeschreibung M3 des Umweltberichts anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln.</p> <p>Innerhalb dieser Flächen sind keinerlei bauliche Anlagen, auch Einfriedungen, zulässig.</p>
---	---

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,


(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Pflanzgebot Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Laubbäume müssen gebietsheimisch sein und aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken stammen. Der Abstand der Bäume zueinander kann aus erschließungstechnischen Gründen auf der Pflanzachse verändert werden.</p>
---	---


 <p>pfg 1</p>	<p>Flächenhaftes Pflanzgebot (PFG 1), Gebietseingrünung Siehe Plandarstellung</p> <p>Die Fläche ist zu 50 Prozent truppweise und in unregelmäßigen Abständen mit Sträuchern aus der Pflanzliste zu bepflanzen. In Bereichen ohne Sträucher ist der Zaun mit Kletterpflanzen aus der Pflanzliste zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und falls erforderlich Nachpflanzungen vorzunehmen.</p> <p>Der Wurzelbereich der vorhandenen Bäume ist jeweils freizuhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig.</p>																																						
	<p>Pflanzliste</p> <p>Sofern verfügbar sind Gehölze aus gebietsheimischer Herkunft des Vorkommensgebiet 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken zu verwenden.</p> <p><u>Hochstämmige heimische Laubbäume</u> (Mindestqualität 3 x v., STU 16-18 cm)</p> <table data-bbox="459 902 1126 1120"> <tr> <td>Acer campestre</td> <td>Feld-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>Spitz-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer pseudoplatanus</td> <td>Berg-Ahorn</td> </tr> <tr> <td>Sorbus aria</td> <td>Echte Mehlbeere</td> </tr> <tr> <td>Sobus aucuparia</td> <td>Eberesche, Vogelbeere</td> </tr> <tr> <td>Tilia platyphyllos</td> <td>Sommer-Linde</td> </tr> <tr> <td>Ulmus glabra</td> <td>Bergulme</td> </tr> </table> <p><u>Hochstamm-Streuobst- und Wildobstbäume</u> (Stammhöhe mind. 140 cm)</p> <p>Eine Liste mit Sortenempfehlung für Streuobstbäume ist bei der Kreisobstbauberatung des Landratsamts Göppingen erhältlich. Nachfolgend sind einige Sorten beispielhaft genannt:</p> <p><u>Äpfel</u>: z.B. Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Erbacher, Gewürzluiken, Gingener Luiken, Hauxapfel, Linsenhofer, Maunzenapfel, Roter Boskop, Rote Sternrenette, Schwäbischer Rosenapfel. <u>Birne</u>: z.B. Waalsche Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Gelbmöster <u>Wildobst</u>: Malus sylvestris (Wildapfel/Holzapfel), Prunus avium (Vogelkirsche)</p> <p><u>Sträucher</u> (Mindestqualität 2 x v, H 60 - 100 cm)</p> <table data-bbox="459 1637 1203 2002"> <tr> <td>Cornus sanguinea</td> <td>Roter Hartriegel</td> </tr> <tr> <td>Crataegus monogyna</td> <td>Eingrifflicher Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Crataegus leavigata</td> <td>Zweigrifflicher Weißdorn</td> </tr> <tr> <td>Euonymus europaeus</td> <td>Gewöhnliches Pfaffenhütchen</td> </tr> <tr> <td>Ligustrum vulgare</td> <td>Liguster</td> </tr> <tr> <td>Lonicera xylosteum</td> <td>Rote Heckenkirsche</td> </tr> <tr> <td>Prunus spinosa</td> <td>Schlehe</td> </tr> <tr> <td>Rhamnus cathartica</td> <td>Echter Kreuzdorn</td> </tr> <tr> <td>Rosa canina</td> <td>Hunds-Rose</td> </tr> <tr> <td>Rosa rubiginosa</td> <td>Wein-Rose</td> </tr> <tr> <td>Viburnum lantana</td> <td>Wolliger Schneeball</td> </tr> <tr> <td>Viburnum opulus</td> <td>Gewöhnlicher Schneeball</td> </tr> </table>	Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Sorbus aria	Echte Mehlbeere	Sobus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	Ulmus glabra	Bergulme	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus leavigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Ligustrum vulgare	Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	Rosa canina	Hunds-Rose	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Acer campestre	Feld-Ahorn																																						
Acer platanoides	Spitz-Ahorn																																						
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn																																						
Sorbus aria	Echte Mehlbeere																																						
Sobus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere																																						
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde																																						
Ulmus glabra	Bergulme																																						
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel																																						
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn																																						
Crataegus leavigata	Zweigrifflicher Weißdorn																																						
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen																																						
Ligustrum vulgare	Liguster																																						
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche																																						
Prunus spinosa	Schlehe																																						
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn																																						
Rosa canina	Hunds-Rose																																						
Rosa rubiginosa	Wein-Rose																																						
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball																																						
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball																																						

	<u>Kletterpflanzen</u>	
	Clematis vitalba Polygonum aubertii	Gewöhnliche Waldrebe Schlingknöterich

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

	<p>Pflanzbindungen Einzelbäume Siehe Plandarstellung</p> <p>Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Laubbaumarten zu ersetzen.</p>
---	--

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

	<p>Altlastenverdachtsfläche</p> <p>Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Deponie für Hausmüll im Zeitraum von 1959 bis 1975, sowie als spätere Deponie für Erdaushub und Bauschutt, ist 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>
---	---

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, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **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 als Drahtgitter- oder Stahlgeflecht-Zaun und bis maximal 2,5 m Höhe (inklusive Übersteigenschutz über dem Gelände) zulässig.</p> <p>Mit der Unterkante ist ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).</p>
--	--

2. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen</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. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
3. 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. Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen.
4. Immissionsschutz: Bei Installation und Betrieb von Photovoltaikanlage muss vermieden werden, dass Umwelteinwirkungen durch Licht auftreten, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Dies ist im Rahmen einer konkreten Planung sicherzustellen.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ vom 08.10.2012 hingewiesen.

5. Gesundheitsschutz: Auf dem geplanten Flurstück befindet sich die Altablagerung Auffüllplatz Rieder Holz / Schneckenwasen 01911-000.

Durch die Baumaßnahmen darf keine Gesundheitsgefährdung für Menschen entstehen. Bei den Bauarbeiten sind die Bestimmungen des Arbeitsschutzes zu beachten, es wird insbesondere auf mögliche Gefahren durch Deponiegase hingewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Bauarbeiten nicht in den Deponiekörper eingegriffen wird.

6. Bauzeitenbeschränkung zum Schutz von nachgewiesenen Brutvogelarten
Um Brutaufgaben zu vermeiden, muss der Baubeginn vor dem 15. März oder nach dem 20. August stattfinden.