



GEMEINDE

EMMINGEN-LIPTINGEN

Ortsteil Emmingen

Gemeindeverwaltung
Schulstraße 8
78576 Emmingen-Liptingen

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Sondergebiet Photovoltaik mit Nebennutzungen

- | |
|---|
| <p>A - Planungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>B - Örtliche Bauvorschriften</p> <p>C - Hinweise, Empfehlungen</p> |
|---|

Stand: 27.03.2024 - Vorentwurf

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Sondergebiet (SO) „Photovoltaik mit Nebennutzungen“	3
2	Mass der baulichen Nutzung	4
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	4
	2.2 Zahl der Vollgeschosse	5
	2.3 Höhe der baulichen Anlagen	5
3	Bauweise	5
4	Überbaubare Grundstücksflächen	5
5	Flächen für Nebenanlagen	5
6	Öffentliche Verkehrsflächen	5
7	Ein- und Ausfahrtsbereiche	5
8	Freizuhaltende Sichtfelder	6
9	Flächen für Versorgungsanlagen	6
	9.1 Löschwasserteich	6
10	Grünflächen	6
	10.1 Private Grünflächen.....	6
	10.2 Verkehrsgrünflächen	6
11	Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	6
	11.1 Heckenpflanzungen zur äußeren Eingrünung (Pfg-1).....	6
	11.2 Anlage von Magerrasen	7
	11.3 Anpflanzen von Bäumen entlang der Straße	7
	11.4 Löschwasserteich in naturnaher Bauweise	7
	11.5 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge.....	7
	11.6 Reduktion von Lichtemissionen.....	7
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
1	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen	8
	1.1 Dachformen / Dachneigung.....	8
2	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	8
3	Werbeanlagen.....	8
4	Einfriedungen	8
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1	Bodenschutz.....	9
2	Artenschutz	9
	2.1 Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen	9
3	Archäologische Denkmalpflege	9

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch 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 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 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 für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet (SO) „Photovoltaik mit Nebennutzungen“

(§ 11 Abs. 1 BauNVO)

Das Sondergebiet (SO-1-2-3) dient der Unterbringung von Photovoltaikanlagen und weiterer Nebennutzungen.

Zulässig sind:

- Photovoltaikanlagen als PV-Dachanlagen, einschließlich der zum Betrieb notwendigen Betriebsgebäude und Anlagen (z.B. Wechselrichter- bzw. Transformatorengebäude).

Innerhalb der Teilbereiche SO-1; SO-2; SO-3 gelten folgende Bestimmungen zur Zulässigkeit von Nebennutzungen:

Sondergebiet 1 (SO-1)Zulässig sind:

- Betriebsgebäude und Anlagen für Garten- und Landschaftsbaubetriebe (einschließlich verbundener Betriebszweige wie Baumschule, Biorecycling, Maschinen, Solar, Immobilienverwaltung), soweit diese von PV-Anlagen bedeckt sind, wie:
 - Maschinenhalle mit betriebseigener Werkstatt
 - Lagerräume und Lagerflächen,
 - Betriebsräume mit Verwaltung, Sozialräume, sanitäre Einrichtungen.
- Stellplätze nach § 12 BauNVO mit Zufahrten und Zuwegungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die den Betrieben zugeordnet sind.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Ausgeschlossen sind:

- Anlagen zur Kompostierung von Grüngut; Brecheranlagen für mineralische Baustoffe; Aufbereitung und Mischen von mineralischem Schüttgut; Verkaufsstätten, Einzelhandel und andere Nutzungen, die ein hohes Verkehrsaufkommen erwarten lassen.

Sondergebiet 2 (SO-2)Zulässig sind:

- Lagerräume und Lagerflächen für die im SO-1 zulässigen Betriebsarten, soweit diese von PV-Anlagen bedeckt sind.
- Stellplätze nach § 12 BauNVO mit Zufahrten und Zuwegungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die den Betrieben zugeordnet sind.

Sondergebiet 3 (SO-3)Zulässig sind:

- Lagerräume und Lagerflächen für private und gewerbliche Zwecke, die baulich innerhalb der PV-Anlagen integriert werden, wie:
 - Unterbringung von Material, Geräten, Maschinen, Brennholzlager u.Ä.
 - Unterstellmöglichkeiten für Wohnwagen, Wohnmobile, Boote und andere Fahrzeuge,
 - Lagerflächen für gewerbliche Zwecke unter der Voraussetzung, dass dadurch kein Kundenverkehr generiert wird.
- Zufahrten und Zuwegungen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil eine Grundflächenzahl GRZ 0.6 festgesetzt.

Durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (wie Zufahrten und Wege, sonstige befestigte Freiflächen sowie Nebenanlagen) sind Überschreitungen der GRZ zulässig:

- bis zu einer GRZ 0.7 mit versiegelten Flächen (z.B. Asphalt-, Beton- und Pflasterflächen)
- bis zu einer GRZ 1.0 mit Flächen in wassergebundener Bauweise bzw. mit Kies/Splitt/Schotter- oder Sandbelägen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl bezieht sich auf die als Sondergebiet ausgewiesene Baufläche im Gesamten. Die Gliederung in die Teilflächen SO 1-2-3 ist diesbezüglich unbeachtlich.

Festgesetzte Grünflächen sind nicht anzurechnen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist für die jeweiligen Baufelder durch Planeinschrieb im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzt. Im gesamten Sondergebiet ist maximal ein (I) Vollgeschoss zulässig.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) für Gebäude und bauliche Anlagen sind im zeichnerischer Teil des Bebauungsplans in Meter über Normal Null festgesetzt.

Die Gebäudehöhe bemisst sich am obersten Gebäudeabschluss (z.B. oberste Dachbegrenzungskante bzw. First oder Attika).

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Länge der Gebäudeformen ist nicht begrenzt. Bauordnungsrechtliche Abstandsflächen sind einzuhalten.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze, Zufahrten und Wege, Hofflächen und sonstige befestigte Freiflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Davon ausgenommen sind Nebenanlagen, bei denen es sich um Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO handelt.

6 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil.

7 EIN- UND AUSFAHRTSBEREICHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten von öffentlichen Verkehrsflächen zum Plangebiet sind nur innerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche (gemäß Planeintrag) zulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8 FREIZUHALTENDE SICHTFELDER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Grundstückszufahrten sind die Sichtfelder entsprechend Planeintrag von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtigen und nicht fest mit dem Erdboden verbundenen), sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

9 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

9.1 Löschwasserteich

Entsprechend der Plandarstellung wird im Baugebiet eine Fläche für einen Löschwasserteich zur gebietsinternen Löschwasserversorgung festgesetzt.

10 GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Private Grünflächen

Gemäß der Planzeichnung werden in den Randbereichen des Baugebietes private Grünflächen festgesetzt. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen nach Vorgabe der jeweils zugewiesenen Pflanzgebote zu bepflanzen und zu unterhalten.

10.2 Verkehrsgrünflächen

Die straßenbegleitenden Grünflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung.

11 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, i.V.m. Nr. 25 BauGB)

11.1 Heckenpflanzungen zur äußeren Eingrünung (Pfg-1)

An den Außengrenzen des Betriebsgeländes sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (vgl. „Pfg-1“) Heckenpflanzungen zur landschaftsgerechten Eingrünung und zur Schaffung von Lebensräumen für Gebüschbrüter festgesetzt.

Umsetzung und Pflegekonzept:

- Pflanzung nach Abschluss der Baumaßnahme im Frühjahr oder Herbst,
- Heckenpflege durch 1-jährige Fertigstellungspflege (Rückschnitt, Wässern nach Bedarf), - Entwicklungspflege im 2. und 3. Jahr (1 – 2 x jährlich Rückschnitt u. 2 x jährlich jäten),
- Unterhaltungspflege (jährlicher Rückschnitt nach Bedarf),
- Die Heckenpflanzung entlang der Nordseite erfolgt „lückenhaft“ auf mind. 80 % der festgesetzten Fläche (Gewährleistung notwendiger Fluchtwege am geplanten Betriebsgebäude).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.2 Anlage von Magerrasen

Der Wiesenweg entlang der Nordgrenze (Flst. 7216) ist als Magerrasen auf Schottertragschicht zu entwickeln und zu pflegen.

- Entwicklung über Ansaat von Magerrasen nach Abschluss der Baumaßnahme,
- Magerrasenpflege nach Bedarf bei Aufkommen von Pioniergehölzen und Neophyten (Goldrute, indisches Springkraut): Entfernen von Pioniergehölzen und Neophyten.

11.3 Anpflanzen von Bäumen entlang der Straße

Pflanzung einer Baumreihe entlang der Gemeindestraße in Ergänzung der vorhandenen Baumreihe zur landschaftlichen Einbindung des Betriebsgeländes auf der Südwestseite.

- Pflanzung von 12 autochthonen Bäumen (robuste pflegearme Apfel- und Birnen-Hochstämme), nach Abschluss der Baumaßnahme im Frühjahr oder Herbst,
- Erziehungschnitt der Bäume nach Bedarf.

11.4 Löschwasserteich in naturnaher Bauweise

Im Süden des Betriebsareals ist ein Löschwasserteichs mit ca. 150 m² Wasserfläche in naturnaher Bauweise anzulegen.

11.5 Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. herzustellen, soweit die geplante betriebliche Nutzung nicht entgegensteht und soweit kein Gefährdungspotential aufgrund des betrieblichen Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen besteht und wasserrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

11.6 Reduktion von Lichtemissionen

Die Außenbeleuchtung ist hinsichtlich der Beleuchtungszeiten und -intensitäten auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind umwelt- und insektenschonende Leuchtmittel (z.B. dimmbare, warmweiße LED-Leuchten, Lichttemperatur unter 3000 K) in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTENRechtsgrundlagen:

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 74 Abs. Nr. 1 LBO)

1.1 Dachformen / Dachneigung

Zulässig sind Pultdächer mit einer Neigung von 5 bis 15 Grad.

2 GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter und -sammelplätze sind durch geeignete Einhausungen oder Begrünungen in einer Weise auszuführen oder abzuschirmen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

3 WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Beschriftungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen zulässig:

- ausschließlich im Gebiet SO-1,
- beschränkt auf höchstens eine Werbeanlage bis max. 5 m² Größe je Betrieb,
- Anbringungsort ausschließlich an der Fassade der Gebäude bis zur Dachkante,
- ausschließlich in unbeleuchteter Ausführung.

4 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind Zäune bis zu 2,00 m Höhe sowie Hecken und Strauchgruppen zulässig. Überschreitungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sicherheitstechnische Belange dies erfordern.

Zäune sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, herzustellen und müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Ausgeschlossen sind Einfriedungen in Form von Mauern, Gabionen, die Verwendung von Stacheldraht sowie standortfremde Sträucher und Heckenpflanzen, wie Thujen und Zypressen.

Auf die Freihaltung ausreichender Sichtverhältnisse im Bereich der Grundstückszufahrten wird hingewiesen (vgl. Ziff. 8 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**1 BODENSCHUTZ**

In der Planungsphase sowie bei Durchführung der Bauarbeiten sind die Belange des Bodenschutzes, insbesondere der sorgsame, haushälterische und schonende Umgang mit Boden sowie die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen zu berücksichtigen.

Bei den Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 einzuhalten sowie die Rechtsvorschrift § 12 BBodSchV ist zu beachten.

Die mit den Baumaßnahmen betrauten ausführenden Personen (Bauherren, Architekten, Bauunternehmen) sind entsprechend zu informieren.

Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials anzustreben ist.

Eine Verwertung (Erdablagerung/Auffüllung) von Oberboden/Unterboden ist rechtzeitig vorher dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, schriftlich anzuzeigen.

Eine Verwertung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV Bodenmaterial zu erfolgen.

Die Beseitigung hat auf Basis der Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.

Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt oder Bauabfall) sind untersagt.

2 ARTENSCHUTZ**2.1 Rodungszeiträume von Bäumen und Gehölzen**

Notwendige Gehölzrodungen sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, also nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Auf die geltenden gesetzlichen Bestimmungen nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz wird diesbezüglich verwiesen:

Es ist verboten, Bäume, (...) Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

3 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Teile des Plangebietes liegen im Bereich eines archäologischen Bodendenkmals. Der Bereich ist im zeichnerischen Teil gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN; ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.