

GEMEINDE TUNINGEN

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

Gemeindeverwaltung
Auf dem Platz 1
78609 Tuningen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

Solarpark Tuningen

A - Planungsrechtliche Festsetzungen

B - Örtliche Bauvorschriften

C - Hinweise, Empfehlungen

Entwurf

Stand: 23.09.2016

kommunal PLAN
stadtplaner + architekten

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen
Tel.: 07461 / 73050
e-mail: info@kommunalplan.de

Proj. 1544

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1	Art der baulichen Nutzung	3
	1.1 Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO).....	3
2	Maß der baulichen Nutzung	3
	2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	3
	2.2 Höhe der baulichen Anlagen	3
3	Überbaubare Grundstücksflächen	4
	3.1 Baugrenzen	4
4	Verkehrsflächen	4
	4.1 Öffentliche Verkehrsflächen	4
	4.2 Private Verkehrsflächen	4
5	Grünflächen	4
6	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
7	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
	7.1 Begrünung der Freiflächen innerhalb der Photovoltaikanlage	4
	7.2 Befestigung privater Verkehrsflächen	5
	7.3 Umgang mit Niederschlagswasser.....	5
	7.4 Bodenaushub	5
	7.5 Monitoring.....	5
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	6
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	6
2	Werbeanlagen.....	6
3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	6
4	Einfriedungen	6
C	HINWEISE / EMPFEHLUNGEN	7
1	Altlastenverdachtsflächen / Altablagerungen.....	7
2	Denkmalschutz.....	7
3	Geotechnik.....	7
4	Erdgas - Hochdruckleitung	7

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung: „Photovoltaik“

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

zulässig sind:

- Photovoltaikanlagen und die zum Betrieb notwendigen Nebenanlagen und Betriebsgebäude wie Transformatoren- und Wechselrichterstationen.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl für die Fläche des Sondergebiets wird entsprechend Eintrag in den zeichnerischen Festsetzungen als Höchstmaß festgesetzt:

- für das Baugebiet SO-1: GRZ 0,45
- für das Baugebiet SO-2: GRZ 0,43

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen oder befestigte Verkehrsflächen sind nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Nr. 3, S. 2-3 BauNVO).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher und technischer Anlagen in der Fläche des Sondergebiets darf die Oberkante des Geländes um maximal 3,25 m überschreiten.

Bezugspunkte:

Oberer Bezugspunkt ist die oberste Begrenzungskante des jeweiligen Solarmoduls bzw. der oberste Abschluß der baulichen Anlage.

Unterer Bezugspunkt ist die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens, gemessen am höchsten Punkt der jeweils überbauten Fläche.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

3.1 Baugrenzen

(§ 23 BauNVO)

Photovoltaikanlagen und die für deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen und Betriebsgebäude sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

4.2 Private Verkehrsflächen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind nach Maßgabe der zugeordneten Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln und zu pflegen.

[Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren nach Vorgabe der grünordnerischen Planung]

6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

[Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren nach Vorgabe der grünordnerischen Planung]

7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Begrünung der Freiflächen innerhalb der Photovoltaikanlage

In der Fläche für die Photovoltaikanlage ist eine extensive Wiesenbegrünung anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

[Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren nach Vorgabe der grünordnerischen Planung]

7.2 Befestigung privater Verkehrsflächen

Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Schotterbauweise herzustellen.

7.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Im Baugebiet anfallendes Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern.

Für Bedachungen und Anlagen zur Regenwasserableitung dürfen, aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes keine unbeschichteten Metalle, bzw. nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt.

7.4 Bodenaushub

Bodenaushub, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebietes wieder zu verwenden.

7.5 Monitoring

[Ergänzung erfolgt im weiteren Verfahren nach Vorgabe der grünordnerischen Planung]

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01. März 2015

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2015 (GBl. S. 1147)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Außenseiten der Betriebsgebäude sind in Material und Farbgebung landschaftsgerecht zu gestalten. Die Verwendung greller Farben ist unzulässig.

Die Farbgestaltung von Einfriedungen und Zaunanlagen soll zurückhaltend ausgeführt werden. Zulässig sind Erdfarben sowie Grautöne und mittlere bis dunkle Grüntöne. Die Verwendung greller Farben ist unzulässig.

2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Für die beiden Teilgebiete des Bebauungsplans ist max. je ein Werbeschild nach Maßgabe folgender Bestimmungen zulässig:

- bis zu einer Größe von 2,0 m²
- die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans (max. 3,25 m über Gelände) sind zu beachten
- nur unbeleuchtete Werbeanlagen sind zulässig

3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Eine Beleuchtung des Betriebsgeländes und der baulichen Anlagen in den Nachstunden ist nicht zulässig.

4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

„Tote“ Einfriedungen wie Zäune sind nur im Bereich des Sondergebiets und der privaten Verkehrsflächen zulässig. Zulässig sind offene Zaunanlagen in Form von Draht-, Gitter oder Holzzäunen. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf das Maß von 2,50 m nicht übersteigen, gemessen ab Oberkante des fertigen Geländes.

Ausgenommen sind die der Autobahn zugewandten Seiten. Dort sind aus Gründen des notwendigen Sichtschutzes auch bis zu 3,50 m hohe Zäune mit Sichtschutz zulässig.

Zaunanlagen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,20 m auszuführen um die Barrierefreiheit für Kleintiere zu gewährleisten.

Die Bestimmungen gelten nicht für „lebende“ Einfriedungen wie Hecken.

C HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1 Altlastenverdachtsflächen / Altablagerungen

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Am nördlichen Ende der östlichen Teilfläche „B“ des Bebauungsplans befindet sich die Altablagerung „Aufschüttung Haldenwald“.

Die Fläche ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan darzustellen“.

Es handelt sich bei dieser Altlast um einen sogenannten B-Fall, wobei B für Belassen steht und nur bei einer Nutzungsänderung Maßnahmen zur Untersuchung oder Sicherung/Sanierung nötig sind.

Erdarbeiten im Bereich von Altlastenverdachtsflächen dürfen nur mit fachgutachterlicher Begleitung durchgeführt werden. Die Entsorgung von Bauaushub aus Altlastenverdachtsbereichen oder bei optischen oder geruchlichen Auffälligkeiten darf nur mit entsprechender gutachterlicher Deklarationsanalytik und unter Berücksichtigung der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen erfolgen.

2 Denkmalschutz

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

3 Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen zu Rutschungen. 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 sollte von der 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 Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 Erdgas - Hochdruckleitung

Entlang der westlichen Grenze des Flurstücks LgB. Nr. 5798 verläuft im räumlichen Geltungsbereich Teil B (Ost) des B-Planes eine Erdgas-Hochdruckleitung HGD 70 bar 300 St und parallel dazu ein Kommunikations- und Datenkabel der bnNETZE GmbH. Die Anlagen sind gemäß den Vorschriften über Gashochdruckleitungen zur Sicherung ihres Bestands, Betriebs und der Instandhaltung, sowie zum Schutz gegen Einwirkungen von außen in einem 8 m breiten Schutzstreifen, der jeweils 4,0 m links und rechts der Rohrachse verläuft, verlegt. Im Schutzstreifen der Hochdruckleitung und des parallel dazu

verlegten Kommunikations- und Datenkabeln dürfen für die Dauer des Bestehens keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen im Schutzstreifenbereich keine Einwirkungen vorgenommen werden, die die Sicherheit, den Betrieb oder die Wartung der Gas-fernleitung und Kabel beeinträchtigen oder gefährden. Das Einrichten von Dauerstellplätzen sowie das Lagern von schwer transportierbaren Materialien im Schutzstreifenbereich sind unzulässig. Ferner dürfen keine Dachvorsprünge oder sonstigen baulichen Anlagen in den Schutzstreifenbereich hineinragen.

Gebäude die für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind dürfen nur in einem Sicherheitsabstand von > 20,0 m zur bestehenden Erdgas-Fernleitung errichtet werden. Die einschlägigen Technischen Bestimmungen und Auflagen sind zwingend einzuhalten. Das Bauvorhaben ist mit der bnNETZE GmbH in enger Kooperation abzustimmen. Ein nicht abgestimmter Eingriff in den Schutzstreifenbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden Gasfernleitungsanlagen kann eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und der vor Ort beschäftigten Personen zur Folge haben. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung des Auftragnehmers durch Personal des Leitungsbetreibers erforderlich. Planauskünfte erteilt die regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br.

Leitungslageangaben sind durch geeignete Maßnahmen z. B. Suchschlitze oder Leitungsortung zu überprüfen. Im Schutzstreifenbereich der PN 70 Leitungstrasse ist nur Handarbeit zulässig. Auf das Gefahrenpotential einer PN 70 Erdgashochdruckleitung bei Beschädigung durch unsachgemäße Grab-arbeiten wird ausdrücklich hingewiesen. Beschädigungen jeder Art, auch an der Korrosionsschutz-Umhüllung, sind dem Unternehmensbereich Technik der bnNETZE GmbH unverzüglich mitzuteilen.

Aufgestellt:

kommunalPLAN GmbH

Tuttlingen, 23.09.2016