

GEMEINDE WEILHEIM

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Solarpark Dietlingen“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Solarpark Dietlingen“

Projekt-Nr.

22075

Bearbeitung

B.Sc. J. Branz

Interne Prüfung: WA, 09.11.2022

Datum

09.11.2022



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Freiburg

Habsburgerstraße 116

79104 Freiburg

fon 0761-766969-60

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

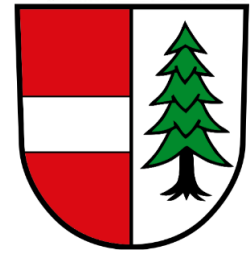
- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - B Örtlichen Bauvorschriften
 - C Hinweisen
- 04 Begründung Teil 1
- 05 Begründung Teil 2 Umweltbericht
- 06 Zusammenfassende Erklärung (wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Geologisches Gutachten

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017, das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021. **(Start Offenlage)**
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021. **(Start Offenlage)**
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020. **(Satzungsbeschluss)**
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021. **(Start Offenlage)**



GEMEINDE WEILHEIM

01

Satzungen

zum

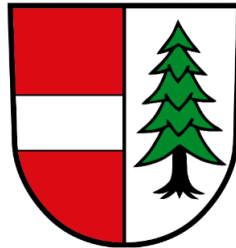
**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Solarpark Dietlingen“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

SATZUNGEN

Gemeinde Weilheim



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Solarpark Dietlingen“

Der Gemeinderat der Gemeinde Weilheim hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), **zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)**
 - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – in der Fassung vom 5. März 2010, **zuletzt geändert durch Art. 27 der VO vom 21. Dezember 2021**
 - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der Fassung vom 24. Juli 2000, **zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)**
- den Bebauungsplan „Solarpark Dietlingen“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Solarpark Dietlingen“

als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom 09.11.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom 09.11.2022,
2. dem Textteil (03) mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. 1-3),
 - B Örtlichen Bauvorschriften (S. 4) und
 - C Hinweisen (S. 5)in der Fassung vom 09.11.2022.

Beigefügt sind:

- eine gemeinsame Begründung (04, in der Fassung vom 09.11.2022) mit Umweltbericht (05, in der Fassung vom tt.mm.20jj, § 9 Abs. 8 BauGB) sowie
- Anlagen in der Fassung vom 09.11.2022.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Weilheim, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Jan Albicker, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

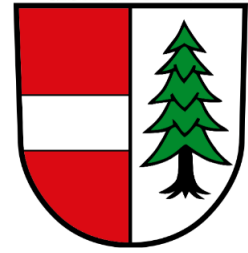
Gemeinde Weilheim, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Jan Albicker, Bürgermeister



GEMEINDE WEILHEIM

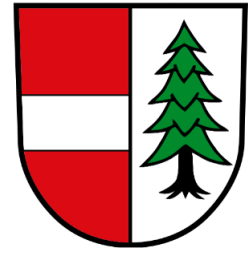
02 Zeichnerischer Teil mit integriertem V+E-Plan

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Solarpark Dietlingen“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung



GEMEINDE WEILHEIM

03

Textlicher Teil

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Solarpark Dietlingen“

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	1
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	2
4. Nebenanlagen.....	2
5. Verkehrsflächen	2
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2
7. Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	3
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
1.1. Einfriedungen.....	4
1.2. Aufschüttungen und Abgrabungen	4
C HINWEISE	5
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen.....	5
2. Baustellennebenflächen	5
3. Umgang mit Niederschlagswasser	5

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

- (1) Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet (SO nach § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festgesetzt. In dem Sondergebiet sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen insbesondere in Form von Wechselrichtern und Mittelspannungstransformatoren zulässig.
- (2) Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, dessen Abgrenzung dem zeichnerischen Teil zu entnehmen ist, sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- (3) Die im zeichnerischen Teil mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Solarmodule sind nur beispielhaft. Sie können in Standort und Maßen variieren, unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

- (1) Die maximal zulässige Höhe aller baulichen Anlagen beträgt 3 m über Oberkante des vorhandenen Geländes im Bereich der baulichen Anlage. Maßgeblich für die anzusetzende Höhe bei den Solarmodulen ist hierbei der lotrecht gemessene Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem höchsten Punkt der Module im Zustand der Ausrichtung nach Süden. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen die erforderlichen Höhenbezugspunkte zu bestimmen. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen dienen die Geländehöhen in Meter über NHN (DHHN 2016), gemäß ihrer Eintragung im zeichnerischen Teil.
- (2) Die Solarmodule haben einen Mindestabstand zum Boden von 80 cm einzuhalten.
- (3) Die Solarmodule sind in einer Neigung zwischen 15-25° in Richtung Süden geneigt zu errichten. Eine Abweichung von bis zu 5% nach Westen und Osten ist zulässig.
- (4) Das Sondergebiet darf maximal mit einer GRZ von 0,6 bebaut werden. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 BauNVO ist nicht zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, i. V. m. § 14 BauNVO

- (1) Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen für die Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung im Sinne des § 14 BauNVO wie z.B. Transformatoren oder Stromspeicher ist innerhalb des gesamten Sondergebiets bis zu einer Fläche von insgesamt max. 25 m² zulässig.
- (2) Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen für die Tierhaltung, soweit sie für die pflegende Beweidung des Geltungsbereichs erforderlich sind, ist im gesamten Sondergebiet bis zu einer Fläche von max. 25 m² zulässig.

5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung eines geschotterten Wirtschaftsweges, der auch als Feuerwehrzufahrt und Aufstellfläche dient, mit einer Fläche von max. 330 m² zulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Während der Bauarbeiten sind, soweit technisch machbar, nur Flächen und Wege innerhalb des Geltungsbereichs zu beanspruchen. Darüber hinaus sind während der Bodenbearbeitung folgende Dinge zu berücksichtigen:
 - Trockene Wetterverhältnisse
 - Beschränkung der Erdbewegung auf ein unumgängliches Maß
 - Verbleib des Ober- und Unterbodens im Geltungsbereich
- (2) Die gesamte überbaubare, nicht versiegelte oder geschotterte Fläche ist als artenreiches, standorttypisches, ungedüngtes Dauergrünland zu entwickeln.

- (3) Die Grünflächen innerhalb der Einfriedung sind bevorzugt durch Beweidung zu pflegen. Die Beweidung sollte durch rauhfutterfressende Tierarten ohne Zufütterung auf der Fläche sowie ohne Nachmahd erfolgen.
- (4) Die Anwendung von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln sowie von chemischen Mitteln zur Reinigung der Anlage ist ausgeschlossen.
- (5) Die Befestigung von Wegen ist nur mit ungebundenen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
- (6) Beleuchtungskörper für den dauerhaften Einsatz sind nicht zulässig.
Zulässig ist ein einzelner LED-Strahler für Wartungsarbeiten. Dieser darf jedoch nur manuell im Bedarfsfall in Betrieb genommen werden. Ein dauerhafter Einsatz ist unzulässig.
- (7) Unbeschichtete Anlagenteile aus Materialien, die Blei, Kupfer oder deren Legierungen enthalten, sind unzulässig. Unbeschichtete verzinkte Materialien dürfen nicht bis in die gesättigte Zone oder den Grundwasserschwankungsbereich hinein reichen.
- (8) Das Befahren des Solarparks und der Grünflächen ist nur zu Montage- und Wartungsarbeiten an der Solaranlage, zur Grünlandpflege mit landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen sowie für die Feuerwehr zulässig.

7. Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) In der im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine dreireihige Heckenpflanzung mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern anzulegen.
Mindestpflanzqualität: Heister, Größe 100-150 cm
- (2) Die Hecke ist durch regelmäßigen Schnitt auf eine maximale Höhe von 3 m zu begrenzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Nicht verwendet werden dürfen invasive Arten, siehe hierzu das Artenhandbuch des Bundesamtes für Naturschutz <https://neobiota.bfn.de>.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1.1. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedungen darf 2,50 m über dem gewachsenen Niveau des Geländes im Bereich der Einfriedung nicht überschreiten.
- (2) Einfriedungen sind aus luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Strukturen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun, sockellos herzustellen.
- (3) Zwischen Bodenoberfläche und Zaun ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

1.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Veränderungen des natürlichen Geländeniveaus sind nur an den Bauten, z.B. Unterkonstruktionen der Solarmodule oder Nebenanlagen, sowie zum Ausgleich einzelner Unebenheiten auf der Verkehrsfläche, zulässig.
- (2) Bei der Herstellung der Feuerwehrezufahrt und Aufstellfläche ist darauf zu achten, dass der Hang unterhalb der Solaranlage nicht angeschnitten wird.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. Baustellennebenflächen

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs aber außerhalb von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung verdichteter Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

3. Umgang mit Niederschlagswasser

Eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung mit Versickerung oder getrennter Ableitung von Niederschlagsabflüssen hat sich auch in den gesetzlichen Vorgaben für Baden-Württemberg etabliert. Niederschlagswasser soll vorrangig versickert oder ortsnah in oberirdische Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Um sicher zu stellen, dass durch die naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung ein nachhaltiger Schutz von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer gewährleistet ist, müssen deshalb auch entsprechende Festsetzungen nach Landesbauordnung erfolgen.