

## **Stadt Laupheim**

Kreis Biberach

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **Sondergebiet „Wendelinsgrube“**

Bebauungsplan nur in Verbindung mit dem zeichnerischen Teil vom 28.03.2013

### **Bestehend aus folgenden Einzelteilen:**

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr.: 0986

- Textteile
1. Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB)
  2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO)
  3. Hinweise

### **geltende, gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:**

#### **Das BAUGESETZBUCH (BauGB)**

In der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

#### **Die BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGB I S. 466)

#### **Die LANDESBAUORDNUNG (LBO)**

für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (Gbl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (Gbl. S. 65, 73)

#### **Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

#### **Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg**

in der Fassung vom 24.07.2000  
(Gbl. S. 581), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.01.2012 (Gbl. S. 65,68)

# 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1.1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

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

### 1.1.1. Sondergebiet „Photovoltaik“

(§ 11 BauNVO)

gemäß Planeintrag (Nutzungsschablone)

Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Nutzung der Photovoltaik (aufgeständerte Solarmodule) mit den zum Betrieb der Anlagen notwendigen Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen.

Innerhalb des Sonderbereiches dürfen 3 Trafostationen für die Solarstromeinspeisung in das EVU-Netz erstellt werden. Die Maximalmaße von 3,0m x 4,5m x 2,8m (Länge x Breite x Höhe) dürfen nicht überschritten werden.

## 1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

### 1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Keine Festsetzung

### 1.2.2. Geschossflächenzahl (GFZ)

Keine Festsetzung

### 1.2.3. Baumassenzahl (BMZ)

Keine Festsetzung

### 1.2.4. Gebäudehöhe / Höhe von baulichen Anlagen

Die Höhe der gebäudeunabhängigen Anlagen zur Nutzung der Photovoltaik (Solarmodule) und die Höhe der zum Betrieb der gebäudeunabhängigen Anlagen zur Nutzung der Photovoltaik notwendigen Betriebseinrichtungen und Nebenanlagen dürfen max. 5,0 m betragen. Bezugspunkt ist die Geländeoberfläche.

## 1.3. Bauweise

Offene Bauweise

#### **1.4. Reflexionen durch die Bebauung**

(§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Photovoltaikanlagen keine Reflexionen durch Spiegelungen der Sonnenstrahlen verursachen, die die Verkehrsteilnehmer auf der B 30 erreichen. Die Elemente sind deshalb in einem Winkel anzuordnen, der eine Reflexion bis auf eine Ebene von 3,0 m über der Fahrbahn ausschließt. Dies gilt auch für die sonstigen, angrenzenden Straßenbereiche. Alternativ kann die Reflexionswirkung auch durch eine entsprechende Bauart ausgeschlossen werden.

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des militärischen Flugplatzes Laupheim. Eine nachteilige Reflexion auf den Luftverkehr ist, wie bei den Straßenbereichen, auszuschließen.

#### **1.5. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 (1) BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO und § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Ausweisung der Baugrenzen, entsprechend dem Lageplan bestimmt.

Anlagen zur Nutzung der Photovoltaik sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

##### **1.5.1. Von der Bebauung freizuhalten Flächen**

Bauverbot entlang überörtlicher Straßen. Entlang der B 30 haben bauliche Anlagen einen Abstand von mindestens 20 m einzuhalten.

##### **1.5.2. Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> (z.B. Trafostationen) umbauten Raumes, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern dadurch andere Festsetzungen nicht aufgehoben werden.

#### **1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 (1) 20 BauGB

##### **1.6.1. Grünflächen innerhalb des Sondergebietes**

Flächen, welche nicht zur Bewirtschaftung der Solaranlagen benötigt werden und welche nicht durch artenschutzrechtliche Auflagen anderweitig bewirtschaftet werden müssen, sind als extensive Wiesen bzw. extensive Weideflächen zu nutzen. Zur Einsaat ist ein standortgemäßes, regionales Saatgut zu verwenden oder die Begrünung erfolgt durch den natürlichen Samenflug.

Die Wiesenflächen dürfen max. 3 x pro Jahr gemäht und / oder extensiv mit Schafen beweidet werden.

### 1.6.2. Anpflanzen und Erhalten von Ausgleichsflächen

An den im Bebauungsplan und detailliert im Umweltbericht ausgewiesenen Pflanzgebieten sind folgende Bereiche anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Auszug aus dem Umweltbericht):

#### **Pflanzenliste Feldgehölz:**

Bäume:

Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Alnus glutinosa Schwarz-Erle  
Alnus incana Grau-Erle  
Betula pendula Hänge-Birke  
Carpinus betulus Hainbuche  
Fagus sylvatica Rot-Buche  
Fraxinus excelsior Gewöhnliche Esche  
Prunus padus Traubenkirsche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Tilia platyphyllos Sommer-Linde  
Ulmus glabra Berg-Ulme

Sträucher:

Corylus avellana Haselnuss  
Crataegus monogyna eingriffl. Weißdorn  
Crataegus laevigata zweigriffl. Weißdorn  
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rosa canina Hundsröse  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa Roter Holunder  
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Pflanzqualität:

mindestens Str. 2xv 60-100

Pflanzabstand: 1,25 bis 1,50

Entwicklungspflege

Biotopflächen Gelbbauchunken:

Beseitigung der Vegetation und  
Schaffung freier Kiesflächen im  
Tümpelbereich, bei Bedarf  
Tümpelfläche neu ausheben in 2-3  
jährigem Abstand.

Entwicklungspflege

Biotopflächen Zauneidechse:

abschnittsweise Beseitigung der  
Vegetation in unmittelbarer Nähe der

Stein- und Sandhaufen bzw. Steinriegel  
und Totholzelemente.

### **1.6.3. Bodenschutz**

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen. Dabei sind humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und wieder einzubauen.

### **1.7. Folgenutzung für Sondergebiet „Photovoltaik“**

§ 9 (2) BauGB

Nach Beendigung der Nutzung „Photovoltaik“ ist ein Rückbau der Anlagen vorzunehmen. Die Flächen sind dann gemäß den Vorgaben aus dem Rekultivierungsplan als landwirtschaftliche Nutzflächen zu rekultivieren.

## **2. Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1. Dachform und Eindeckungsmaterial**

Es sind Flachdächer oder Pultdächer zugelassen.  
Die Dachneigung darf höchstens 15 ° betragen.  
Glänzende sowie spiegelnde Eindeckungsmaterialien sind unzulässig.  
Dachbegrünungen sind zugelassen.

### **2.2. Einfriedigungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung entlang der öffentlichen Flächen sind Hecken, Draht- oder Stahlzäune bis 2,25 m Höhe auch mit Übersteigschutz aus Stacheldraht zulässig. Allgemein sind im Plangebiet zur Einfriedung Stacheldrahtzäune und Mauern unzulässig.

Die Einfriedungen müssen, um für Kleintiere durchgängig zu sein, einen Mindestabstand von 15 cm von der Geländeoberkante einhalten.

Mit den Einfriedungen ist von Fahrbahnrandern ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Gegenüber Nachbargrundstücken bemessen sich die Höhe und der Abstand der Hecken und Zäune nach dem Nachbarrecht.

### **2.3. Regenwasserbehandlung für das Sondergebiet**

Im Sondergebiet anfallendes Niederschlagswasser ist möglichst flächig zu

versickern.

Anfallendes Niederschlagswasser, welches nicht versickert, wird, wenn unbelastet, in den benachbarten Baggersee eingeleitet werden.

#### **2.4. Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75(3) Nr.3 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die sich auf Ziff. 1 „Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung“ und Ziff. 6 „Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ beziehen, nach § 74 LBO zuwider handelt.

### **3. Hinweise**

#### **3.1. Fundamente für die Solarmodule**

Für die Fundamentierung der Solarmodule dürfen keine flächigen Fundamente eingebracht werden. Es können z.B. Rammprofile, Eigengewichtsfundamente, o. ä. verwendet werden.

#### **3.2. Kabelauskünfte**

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabel- und Leitungsausgänge bei den entsprechenden Trägern einzuholen.

#### **3.3. Ausgleichsmaßnahmen**

Als Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechende Pflanzgebote festgesetzt. Außerdem wird über eine detaillierte Berechnung der Ausgleich mit außenliegenden Flächen nachgewiesen. Die Umsetzung der Pflanzgebote ist mit dem Baufortschritt vorzunehmen.

#### **3.4. Ökologischer Ausgleich**

Der ökologische Ausgleich und die Ersatzmaßnahmen für den Bodeneingriff sind aus der beiliegenden Ökobilanz / Umweltbericht ersichtlich.

#### **3.5. Geologie**

Innerhalb des Plangebietes gibt es Böden mit unterschiedlichem Setzungsverhalten. Es wird empfohlen, eine ingenieurgeologische Beratung in Anspruch zu nehmen.

### 3.6. Lärmimmissionen

Durch die Nähe der B 30 ist im gesamten Plangebiet mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen.

Mittelbiberach, 28.03.2013

#### **ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach  
(ES/ES)

Laupheim, den 16.04.2013

.....  
(Bürgermeister Rainer Kapellen)