

# Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Örlinger Feld"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
DIE LANDESBYBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. S. 2022. 1, 4)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.  sonstiges Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Photovoltaikanlage  
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- 1.1.1.1. Zulässig sind:
- Photovoltaik-Module (PV-Module) in aufgeständerter Form
  - Betriebsgebäude für die erforderlichen Wechselrichter und die Trafostation
  - Anlagen für die Umwandlung und Speicherung von Strom

1.1.2. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,5** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), für PV-Anlagen, Betriebsgebäude etc. im Bereich des SO

1.2.2. **UK PV-Module min. = 0,80 m** Unterkante der PV-Module (UK PV-Module)

1.2.3. **OK PV-Module max. = 3,50 m** maximal zulässige Oberkante der PV-Module (OK PV-Module)

1.2.4. **OK Gebäude = 3,00 m** Oberkante der Betriebsgebäude (OK Gebäude)

1.2.5. Die Ober- und Unterkanten der baulichen Anlagen (PV-Module, Betriebsgebäude) werden als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Als Bezugspunkt gilt das Maß der natürlich anstehenden Geländeoberfläche bis zum tiefsten Punkt (UK Unterkante) und bis zum höchsten Punkt (OK Oberkante) der jeweiligen baulichen Anlagen.

### 1.3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.3.1.  Baugrenze

#### 1.4. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.4.1.  Fläche für Pflanzgebot (Pfg.)

1.4.1.1. Auf der Fläche für Pflanzgebote (Pfg.) ist eine freiwachsende, 2-3 reihige Strauchbepflanzung gemäß der Artenliste 1 zu pflanzen. Pflanzdichte: ein Strauch pro 2,5 m<sup>2</sup>.

1.4.2. Artenliste 1: Sträucher  
Pflanzqualität: Strauch, 2 xv.; Pflanzenhöhe: 60/100

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Rosa arvensis	-	Feld-Rose
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa glauca	-	Hecht-Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

1.4.3. Die Sondergebietsfläche ist vor dem Aufstellen der Photovoltaik-Module als artenreiche Wiesenfläche mit gebietsheimischem Saatgut anzulegen.

1.4.4. Flachdächer der Betriebsgebäude sind extensiv mit einer Mindestsubstrakstärke von 10 cm zu Begrünung.

1.4.5.  Fläche für Erhaltungsgebot (EHG)

1.4.5.1. Das innerhalb der Fläche bestehende Feldgehölz ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch Arten der Artenliste 1 zu ersetzen.

#### 1.5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

##### Baufeldfreimachung:

Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Fläche durch einer fachkundigen Person auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

#### 1.6. IMMISSIONSSCHUTZ (BLENDWIRKUNG)

1.6.1.  Einfriedung mit Blendschutz

Im Bereich der Einfriedung mit Blendschutz ist ein mindestens 2,0 m hoher Blendschutz anzubringen. Dieser kann in Form eines entsprechenden Gewebes bzw. eines bewuchses mit heimischen Sträuchern der Artenliste (siehe Ziffer 1.4.2) sichergestellt werden.

#### 1.7. BEGRENZUNG DER BAULICHEN UND SONSTIGEN NUTZUNGEN

1.7.1. Die festgesetzten baulichen Nutzungen und Anlagen sind bis zur Beendigung der Nutzung zulässig. Nach Aufgabe und Beendigung des Betriebes der PV-Anlage ist das Plangebiet, mit Ausnahme der Pflanz- und Erhaltungsgebotsflächen, wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

#### 1.8. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.8.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs.7BauGB)

- 1.8.2. Vorhaben- und Erschließungsplan  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Schnitte) sowie der Durchführungsvertrag sind im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bindende Bestandteile des Bebauungsplanes.

## 1.9. NUTZUNGSSCHABLONE

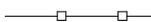
<b>SO</b>	<b>0,5</b>
Photovoltaikanlage	
UK PV-Module min. = 0,80 m	
OK PV-Module max. = 3,50 m	
OK Gebäude = 3,00 m	

Art der baul. Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der Nutzungsschablone

## SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

### 2.1. EINFRIEDUNGEN

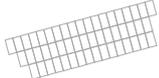
- 2.1.1.  Einfriedungen

- 2.1.1.1. Die Grundstückseinfriedung ist bis zu einer Höhe von max. 2,20 m zulässig. Sie darf in Form von Metallzäunen (z.B. Maschendraht mit Stahlprofilen) oder vergleichbaren Materialien hergestellt werden. Mauern sind als Einfriedung nicht zulässig. Die Lage der Einfriedung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Zur Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere ist eine Bodenfreiheit von 0,20 m sicherzustellen.

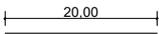
### 2.2. WERBEANLAGEN

- 2.2.1. Es ist eine Infotafel mit einer Gesamtfläche von maximal 2,0 m<sup>2</sup> zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## HINWEISE

- 3.1.  geplante Belegung mit PV-Modulen

- 3.2.  bestehende Flurstücksgrenzen

- 3.3.  Maßangaben in Metern

- 3.4.  200 m Korridor zur Bahnlinie Stuttgart-Ulm

### 3.5. Hinweis zur Denkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das LAD die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch die Vorhabenträgerin finanziert werden muss. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörden oder die Stadt umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2, Regionale Denkmalpflege, Schwerpunkt Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

**3.6. Bodenschutz (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau, der Zwischenlagerung und beim Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift "Erhaltung fruchtbaren, kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme" der Stadt Ulm zu beachten.

**3.7. Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG)**

Auf das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz wird hingewiesen.

**3.8. Kampfmittelbeseitigung**

Im Geltungsbereich können Munitionsaltlasten aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die zuständige Dienststelle für Kriegsmittelbeseitigung einzuschalten.