

Textliche Festsetzungen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021, in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021, in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. Nr. 1, S. 1), in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert, in der derzeit aktuellen Fassung

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind:

- Photovoltaikzellen mit Untergestell und dazugehörigen Wechselrichtern
- Transformatorenstationen bzw. Übergabestationen ans öffentliche Stromnetz

1.2 Befristete Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

40 Jahre nach Inkrafttreten der Satzung sind sämtliche im Planungsgebiet zulässigen Installationen (siehe Ziffer 1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen) sowie sämtliche Einfriedungen (siehe Ziffer 2.0 örtliche Bauvorschriften) zurückzubauen.

Als Folgenutzung wird „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Höhe und die maximalen Abmessungen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die baulichen Anlagen (Solarmodule, Wechselrichter, Transformatoren- und Übergabestationen) dürfen jeweils eine Höhe von 3,00 m über Geländeoberkante (vorhandenes natürliches Gelände, siehe Ziffer 2.0 der örtlichen Bauvorschriften) nicht übersteigen.

Die Transformatorenstationen dürfen außerdem jeweils eine Grundfläche von 3,50 x 5,50 m (L x B) nicht überschreiten.

Die Übergabestationen, von denen maximal zwei Stück errichtet werden dürfen, dürfen außerdem jeweils eine Grundfläche von 3,50 x 7,50 m (L x B) nicht übersteigen.

3.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, getrennt für Photovoltaikzellen mit Untergestell + Wechselrichter und Transformatoren- und Übergabestationen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist frei wählbar.

4.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Nebenanlagen sind unzulässig. Die Zulässigkeit der Übergabestationen ist unter Nr. 2.0 vollumfänglich geregelt.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldfreimachung und Rodung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

5.2 Totholzriegel und Totholzpyramiden

Für Zauneidechsen und Holzkäfer sind Totholzriegel und Totholzpyramiden entsprechend der Karte 2 „Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, artenschutzrechtliche Maßnahmen“ zum Umweltbericht herzustellen.

6.0 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für alle Pflanzgebote gilt generell: im Rahmen der Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze zu gewährleisten. Dazu sind in den ersten zwei Vegetationsperioden nach der Pflanzung folgende Pflegearbeiten durchzuführen:

1. Baumscheiben sind mechanisch von Krautwuchs freizuhalten
2. Pflanzungen an der Grenze zur freien Landschaft sind auf Wildverbisschäden zu kontrollieren, gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen vorzunehmen
3. Bei Ausfall einzelner Pflanzen ist in Art und Qualität entsprechender Ersatz nachzupflanzen.

Alle Baum- und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die folgenden Pflanzgebote sind entsprechend der Karte 2 „Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, artenschutzrechtliche Maßnahmen“ zum Umweltbericht auszuführen.

6.1 Pflanzgebot 1 – Extensives Grünland

Auf der Gesamtfläche der Photovoltaikanlage ist außerhalb der versiegelten Flächen eine Fettwiese anzulegen. Dabei darf maximal 5 % der Gesamtfläche versiegelt werden.

Pflege der Fettwiese: zweimalige Mahd (kein Mulchen) pro Jahr mit Abtransport des Mähguts im Juni und September. Es wird empfohlen einen Schnitt Mitte/Ende Juni, einen zweiten Anfang September durchzuführen. Die Schnitthöhe muss mindestens 10 cm betragen.

6.2 Pflanzgebot 2 – Hecke

Entlang der Umzäunung ist eine Feldhecke anzulegen.

Die Feldhecke ist alle 5 Jahre sowohl zum Außen- als auch zum Innenbereich zurückzuschneiden, um eine Überalterung zu verhindern.

6.3 Pflanzgebot 3 - Ruderalflur

Auf der Südwestseite des Planungsgebiets ist Ruderalvegetation anzulegen.

Die Ruderalfluren sind alle 3 Jahre 1-mal zu mähen mit Abtransport des Mähguts. Die Schnitthöhe muss mindestens 10 cm betragen.

7.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Aufgrund der grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Bedeutung sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume zu erhalten.

Ötigheim, den

Frank Kiefer, Bürgermeister



planschmiede

hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Planverfasser

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Photovoltaikzellen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Photovoltaikzellen sind blendarm auszuführen. Eine Blendwirkung des Straßenverkehrs auf der angrenzenden Autobahn sowie der Schienenwege ist zwingend auszuschließen. Dies ist im Zuge des Antrags auf Baugenehmigung durch ein Gutachten nachzuweisen.

2.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zufahrten

Zufahrten sind als teilweise wasserdurchlässige Befestigungen herzustellen.

Einfriedungen

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf max. 2,50 m betragen, Bezugspunkt ist das vorhandene natürliche Gelände. Sämtliche Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 20 cm zum Boden zu errichten.

Der Einsatz von Stacheldraht ist nicht gestattet.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Das vorhandene natürliche Gelände darf nicht verändert werden. Abtragungen und Aufschüttungen sind demnach unzulässig. Die vorhandenen Entwässerungsgräben sind zu erhalten.

Aufschüttungen von Erdhügeln für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Ziffer 5.0 der Festsetzungen) sind zulässig.

3.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Zulässig sind sechs Werbetafeln mit einer maximalen Abmessung von je 1,25 x 2,50 m. Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

Infotafeln (Beschreibung der Anlage etc.) sind keine Werbetafeln im Sinne dieser Festsetzung und sind ohne Begrenzung der Anzahl und/oder der Abmessungen zulässig.

Ötigheim, den



planschmiede

hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

kinzigtalstraße 11 | 77799 ortenberg
fon 0781 – 20554302
info@planschmiede-hansert.net

Frank Kiefer, Bürgermeister

Planverfasser

Hinweise

1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2.0. Deutsche Bahn AG

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Es ist sicherzustellen, dass der Bau und Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlage keine negative Auswirkung auf den Bahnbetrieb hat, z.B. im Brandfall. Es ist weiterhin sicherzustellen, für den Fall, dass eine Beweidung geplant ist, dass das Gelände umzäunt ist und Zugangs Tore stets geschlossen sind.

Eine Blendwirkung von Betriebspersonal durch Baustellenbeleuchtung oder eine Beleuchtung, die aufgrund ihrer Farbgebung mit DB-Signalen verwechselt werden kann, ist auszuschließen. In einem Vergleichsfall in Wiesental wurde die Photovoltaikanlage mit einer „grünen“ Baustellenbeleuchtung ausgeleuchtet, die mit Hauptsignalen der DB zu verwechseln wären. Dies darf sich nicht wiederholen. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs (z.B. Sicht Einschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrs- unternehmen geltend gemacht werden können.

3.0 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutlehm, Lösslehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.0 Boden

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der vom LGRB bearbeiteten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden- Württemberg 1: 50 000 (KMR 50), Blatt L 7114 Rastatt. Für das Plangebiet ist dort ein nachgewiesenes Vorkommen sandiger Kiese mit bauwürdigen Bereichen ausgewiesen.

Die Rohstoffvorkommen der KMR 50 und die dazugehörigen Vorkommens Beschreibungen können über den LGRB- Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_kmr) visualisiert werden [Thema: „KMR 50: Rohstoffvorkommen“; Visualisierung – und ggf. Ausdruck – der Vorkommens Beschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“]. Erforderlichenfalls können die thematischen Geodaten der KMR 50 – wie auch andere Geodaten des Themenbereichs Rohstoffgeologie – auch als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden (https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm_group_id=20000). Ergänzend wird auf die Ausführungen unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/neuigkeiten> und auf die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016) und 04/2018 (https://www.lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2018-04.pdf) verwiesen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (im Baugebiet) ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörsen) angestrebt werden. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m für Oberboden, 5 m für Unterboden; Schutz vor Vernässung etc.). Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Bei Eingriffen in den Untergrund, sind diese Baumaßnahmen gutachterlich zu begleiten. Das belastete Aushubmaterial ist unter gutachterlicher Begleitung zu separieren. Ebenso ist dessen ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten.

Weiterhin sind zur Minimierung baubedingter Auswirkungen und um einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen die folgenden Maßnahmen/Hinweise zu berücksichtigen:

Die Umlagerung von Bodenmaterial ist so durchzuführen, dass Verdichtungen durch vernässte Böden und ungeeignetes Gerät möglichst vermieden werden. Nur trockener bis erdfechter, nicht nasser Boden darf ausgebaut werden.

Die Lagerung des Bodens hat verdichtungsfrei in profilierten und vor Vernässung geschützten Mieten zu erfolgen. Oberbodenmieten dürfen eine Höhe von 2 m, Unterbodenmieten eine Höhe von 3 m nicht überschreiten. Von einem Befahren der Bodenmieten ist abzusehen.

Beim Wiedereinbau dürfen zuvor getrennte Bodenmaterialien nicht gemischt werden. Beim Auftrag soll der Boden trocken sein und nicht stärker als ursprünglich verdichtet werden.

Sollte es durch die Baumaßnahmen zu Verdichtungen kommen, sind diese nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beheben.

Sollten bei den Bauarbeiten organoleptisch auffällige Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, ist das Landratsamt Rastatt – Umweltamt – umgehend zu informieren und die Bautätigkeit einzustellen.

5.0 Grundwasser

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop Kataster) abgerufen werden kann.

Der Geltungsbereich liegt in Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG Muggensturm „Grau Heck“ 51“. Das Wasserschutzgebiet entspricht nicht den aktuell gültigen Richtlinien und Kriterien. Es ist nicht auszuschließen, dass im Falle einer Überarbeitung des Wasserschutzgebietes die Planfläche innerhalb einer sensibleren Schutzzone zu liegen kommt.

6.0 Geologie/Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB- Mapserver Geotop Kataster) abgerufen werden kann.

7.0 Netze BW GmbH

In der Nähe von Freileitungen kann es zu Beeinträchtigungen von Fotovoltaikanlagen durch Schattenwurf und Eisabwurf kommen. Hierfür übernimmt die Netze BW keine Haftung. Für die Stromversorgung des Plangebietes ist voraussichtlich eine kundeneigene Trafostation erforderlich. Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.

Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Pflanzliste

Art / Saatgut- mischung	Qualität	Anzahl / Fläche	Ort / Maßnahme	Bemerkungen
Fettwiese	Einsaat mit autochthoner Saatgutmischung 3 g / m ² (Rieger Hoffmann: 02, oder Ähnliches)	26.534 m ²	Neuanlage Fettwiese auf Gesamtfläche der Photovoltaikanlage (abgesehen von versiegelter Fläche (max. 5 % der Gesamtfläche)	
Ausdauernde Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte	Einsaat mit autochthoner Saatgutmischung 10 g / m ² (Rieger Hoffmann: 10 wärmeliebender Saum, oder ähnliches)	3.295 m ²	Anlage von Ruderalvegetation auf der Südwestseite	
Feldhecke trockenwarmer Standorte	Pflanzqualität: 2xv, 60 -100 Cornus sanguinea, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Prunus cerasifera, Prunus domestica, Prunus spinosa, Rosa canina	1.650 Stück / 1.108 m ² 550 lfm mit jeweils 3 Pflanzen pro lfm	Anlage von Feldhecke entlang Umzäunung	