

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

HINWEIS:

Die geplante Nutzung als Solar-Strom-Park hat hinsichtlich Art und Umfang so zu erfolgen, dass die abfallrechtlich unabdingbaren Aufgaben und die Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen und des Oberflächenabdichtungssystems nicht beeinträchtigt werden. Bei der Errichtung und dem Betrieb der Anlagen zur Folgenutzung sind die besonderen Bedingungen des Standortes zu berücksichtigen, auch wenn das zu Mehraufwendungen führen sollte. Soweit es abfallrechtliche Belange erfordern, hat die Folgenutzung, zumindest temporär, zurückzustehen.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 1.1.1 Innerhalb der Versorgungsfläche EE1 mit der Zweckbestimmung „Solar-Strom-Park“ sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und die hierzu erforderlichen Nebenanlagen in Form von Gebäuden für Mittelspannungs-Transformatoren, Wechselrichtern und Einfriedigungen sowie die Anlage von Wegen zulässig. Außer den Solarmodulen sind maximal 2 Gebäude mit jeweils max. 30 m² Grundfläche zulässig.
- 1.1.2 Innerhalb der Versorgungsfläche EE2 mit der Zweckbestimmung „Solar-Strom-Park/Pavillon“ sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und die hierzu erforderlichen Nebenanlagen in Form von Gebäuden für Mittelspannungs-Transformatoren, Wechselrichtern und Einfriedigungen sowie die Anlage von Wegen zulässig. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Besucherzentrums (Besucherpavillons) im Zusammenhang mit dem angrenzenden Solar-Strom-Park mit den dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe der baulichen Anlagen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.3.1 Als maximale Höhen der Solarmodule (H Solarmodule) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen in Meter über Normalnull.
- 1.3.2 Als maximale Höhen der Nebengebäude (H Gebäude) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen in Meter über Normalnull.
- 1.3.3 Als maximale Höhe des Besucherpavillons (H Pavillon) gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe in Meter über Normalnull.
- 1.3.4 Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe für Solarmodule (Ziffer 1.3.1) gilt der oberste Punkt der baulichen Anlage. Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen für Nebengebäude und Pavillon (Ziffer 1.3.2 und 1.3.3) gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.

1.4 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind hochbaulich in Erscheinung tretende Anlagen sowie tiefwurzelnde Bäume und Sträucher unzulässig. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

1.6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- 1.6.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünland“ sind als Magerwiese zu entwickeln. Nebenanlagen und Versiegelungen sind unzulässig.
- 1.6.2 Die Einsaat der Fläche ist mit autochthonem Saatgut (Zielbiotoptyp „Magerwiese basischer Standorte“) durchzuführen.
- 1.6.3 In der ersten Vegetationsperiode nach der Einsaat sind die Grünlandbestände zweimal jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist abzuführen. Anschließend ist die Fläche einmal jährlich im Herbst zu mähen und das Mahdgut abzuführen. Alternativ kann einmal jährlich eine Beweidung mit Schafen durchgeführt werden.
- 1.6.4 Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht erlaubt.
- 1.6.5 Wege sind nur in einer wasserdurchlässigen Ausführung und bis zu einer Gesamtfläche von 100 m² zulässig.

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

- 1.7.1 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Materialien für die Dacheindeckung sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

- 1.7.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (LED). Die Beleuchtung ist so zu gestalten, dass keine Abstrahlung in die umliegenden Bereiche sowie nach oben erfolgt, um eine Anlockung von Insekten zu vermindern oder zu vermeiden.
- 1.7.3 Innerhalb der Versorgungsflächen EE1 und EE2 sind unter den Solarmodulen und zwischen den Modulreihen Grünlandstrukturen zu entwickeln. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.
- 1.7.4 Die Solarmodule sind so aufzuständern, dass zwischen der Oberkante des Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme und der Unterkante des jeweiligen Solarmoduls ein Abstand von mindestens 0,8 m eingehalten wird.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz vor Lichtemissionen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- Die Solarmodule sind so auszuführen, dass keine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn A 5 entsteht.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Kulturdenkmal Westbefestigung in der Stadt Neuenburg am Rhein

Bei der Westbefestigung handelt es sich um militärische Befestigungsanlagen, die ab 1937 errichtet wurden. Seit August 2005 wird die Westbefestigung (Westwall und Luft-Verteidigungs-Zone West) als Ganzes als Kulturdenkmal (Sachgesamtheit) im Sinne des Denkmalschutzgesetzes angesehen. Die Erhaltung des Westwalls liegt aus wissenschaftlichen, insbesondere historischen Gründen im öffentlichen Interesse. Die Anlagen dieser Westbefestigung sind pauschal erfasst, es existiert keine systematische Dokumentation der einzelnen Anlagen bzw. Bauwerke.

Aus der Karte „Standorte der Westbefestigungen in der Stadt Neuenburg am Rhein“ ist im Bereich des Plangebiets ein Standort dokumentiert (Nr. 5630), bei dem im Untergrund Reste zu erwarten sind.

Bei Bodeneingriffen, Erdarbeiten, Baumaßnahmen, Wegebau, Rodungen im Bereich des Kulturdenkmals ist das Ref. 84.2 frühzeitig zu beteiligen, um die Maßnahmen im Vorfeld abzustimmen. Ggf. sind archäologische Prospektionen auf Kosten des Planungsträgers frühzeitig im Vorfeld notwendig. Für das gesamte Plangebiet wird auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

3 HINWEISE

3.1 Fotovoltaik auf Deponien

Die Errichtung von Fotovoltaikanlagen (PV-Anlagen) ist nur auf verfüllten und endgültig abgedichteten Deponien oder Deponieabschnitten erlaubt. Dabei sind in der Planung, in der Errichtung, während des Betriebs sowie beim Rückbau der Fotovoltaikanlage die Anforderungen des Bundeseinheitlichen Qualitätsstandards 7-4a „Technische Funktionsschichten – Photovoltaik auf Deponien“ einzuhalten.

3.2 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.

3.3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet grenzt an das fachtechnisch abgegrenzte Wasserschutzgebiet 315.132 WSG der Stadt Neuenburg des TB Grißheim II in Schutzzone IIIB. Das Grundwasser ist sowohl während der Errichtung als auch nach der Fertigstellung des Vorhabens vor jeglicher Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen).

3.4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf einer ehemaligen Mülldeponie.

Auffüllungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet. Das LGRB geht davon aus, dass sowohl für den Endzustand als auch für die Zwischenbauzustände rechnerische Standsicherheitsnachweise erbracht wurden/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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

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. Auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, wird hingewiesen.

Neuenburg am Rhein, den

Joachim Schuster
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

Neuenburg am Rhein, den

Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____

Neuenburg am Rhein, den

Joachim Schuster
Bürgermeister