



Stadt Spaichingen
Landkreis Tuttlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „PV am Freibad“

Regelverfahren
in Spaichingen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 26.06.2023

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

Auf Grundlage des § 9 BauGB sowie des § 9a BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO Baden-Württemberg werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen erlassen. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung vom 26.06.2023 wird Folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 1 bis 23 BauNVO + § 9 BauGB)

2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil schwarz gestrichelt dargestellt.

2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

2.2.1 Sondergebiet (SO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO sowie § 11 BauNVO)

Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik)

Zulässig sind:

- Bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie in Form von aufgeständerte Solarcarports
- Ausweichstellplätze für die nahegelegenen Sportflächen im Bedarfsfall

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

2.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen zur Errichtung von Photovoltaikanlagen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt. Ausweichstellplätze für die nahegelegenen Sportflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen werden entsprechende Flächen für Leitungsrechte ausgewiesen. Die Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern.

2.7 Umgrenzung von Flächen, die die nur eingeschränkt bebaubar sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen für die Netze BW GmbH ist eine Bebauung oder andere Nutzung nur nach Prüfung und Zustimmung der Netze BW GmbH zulässig.

2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

2.8.1 Allgemeine Maßnahmen

- Stellplatzflächen, Pflegewege und sonstige befestigte Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen, z.B. als Grasweg, Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter, Schotterrasen oder Schotter.
- Einfriedungen dürfen nur so errichtet werden, dass die Durchlässigkeit für Kleinsäuger sichergestellt ist (z.B. durch einen Mindestabstand von Zäunen zur Geländeoberfläche von 15 cm oder einen entsprechenden Abstand zwischen den senkrechten Pfosten einer Zaunanlage)
- Der Einsatz von chemischen Mitteln zur Reinigung der Module ist auf den Anlageflächen unzulässig.

3. Hinweise und Empfehlungen

3.1 Oberboden und Erdarbeiten

Der humose Oberboden ist getrennt abzutragen, sorgfältig zu sichern und möglichst vollständig auf dem Grundstück wieder zu verwenden. Dies gilt auch für Baustellenzufahrten, Baulagerflächen und sonstige temporäre Einrichtungen.

Erdarbeiten sind möglichst im Massenausgleich durchzuführen. Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.2 Halbsatz 1 BauGB wird hingewiesen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

3.2 Untergrundverunreinigungen, Altlasten und Abfallbeseitigung

Bekannte, vermutete, sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefährdung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzanstriche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten.

Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungsgemäß zu entsorgen

3.3 Geologie, Geotechnik und Baugrund

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrundsicherung, Grundwasser, etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.4 Grundwasser

Das Eindringen von wassergefährdenden Stoffen in das Erdreich ist zu verhindern, Zum Schutz des Grundwassers vor wassergefährdenden Stoffen – auch im Zuge von Bauarbeiten – sind außerdem die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu treffen. Ggf. sind die Regelungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten

Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund-/ Schichtwasser eine Umläufigkeit um bzw. unter Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen. Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind so mit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, zu beantragen ist (§8 Abs. 1 WHG).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die beim Wasserwirtschaftsamt zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LQS EWS – Stand September 2015) entnommen werden.

3.5 Denkmalschutz

Bei der Durchführung der Bebauung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Sollten während der Bauarbeiten 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.

3.6 Vermessungs- und Grenzzeichen

Vermessungs- und Grenzzeichen sind für die Dauer der Bauausführung zu schützen und, soweit erforderlich, unter den notwendigen Schutzvorkehrungen zugänglich zu halten. Die Sicherung gefährdeter Vermessungszeichen ist vor Beginn beim Vermessungsamt zu beantragen.

3.7 110-kV-Freileitung Aldingen – Tuttlingen, LA 0902 Mast 19 – 20

- Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungsachsen sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen.

- Jegliche Bauteile innerhalb des Schutzstreifens bedürfen einer Zustimmung der Netze BW.
- Die Lagerung, Bereitstellung und Verarbeitung entzündbarer Stoffe/Gemische/Materialien (vgl. GHS) im Schutzstreifen, auch während der Bauzeit, ist nur in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) zulässig.
- Wegen der unmittelbaren Nähe des Bauvorhabens zur 110-kV-Leitung kann es an leitfähigen Bauteilen zur Aufladung kommen. Die Entladung durch Personen ist in ihrer Wirkung identisch den Entladungseffekten, die durch Reibung an bestimmten Kleidungstextilien oder Teppichböden entstehen. Um diese Effekte auszuschließen, wird empfohlen alle metallisch leitfähigen Materialien zu erden.
- Im Bereich der 110-kV-Leitungen ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m zu den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Alle Beteiligten sind von diesen Notwendigkeiten zu unterrichten (vgl. DIN VDE 0105 und DIN EN 50341).
- Im Spannungsfeld zwischen Mast Nr. 0902/19 und Mast Nr. 0902/20 dürfen auf Flurstück Nr. 599/1 Personen, Baugeräte oder andere Gegenstände eine Höhe von 681,6 m NHN (entspricht 4,7 m über Geländeniveau von 676,9 m NHN) nicht überschreiten. Dies ist bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Baucontainer dürfen eine Höhe von 679,6 m NHN nicht überschreiten.

Zum Gittermast ist mit Baugeräten ein Schutzabstand von 3 m einzuhalten.

Die Anlage von Bodenmieten ist nicht oder nur eingeschränkt möglich. Das Be- und Entladen von Lastkraftwagen (insbesondere das Entleeren der Lagermulde) sowie der Einsatz von Baggergeräten ist deshalb nicht oder nur eingeschränkt möglich.

- Das Aufstellen von Baukränen im Bereich der 110-kV-Leitung ist vorher mit der Netze BW abzustimmen. Für eine detaillierte Beurteilung eines stationären Kraneinsatzes sind der Netze BW GmbH ein Lageplan mit Darstellung des Vorhabens und mit Darstellung des Kranstandortes im Maßstab 1:500, Angaben zum Kran (Schwenkkreis, Ausladung, (Gesamtlänge des Auslegers sowie die Länge des Kranhakens von der Drehachse des Krans), Gesamthöhe, Höhe des Auslegers) und eine Kranansicht zur Prüfung vorzulegen. Für den Einsatz mobiler Baugeräte, wie mobile Kräne (Autokräne), Bagger usw. ist sich bitte direkt an das Auftragszentrum-Süd-HS (Tel.: 07461-709-607, E-Mail: Auftragszentrum-Sued-HS@netze-bw.de), zu wenden.
- Können beim Baugeräte-/ Kraneinsatz die erforderlichen Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden, so kann geprüft werden, ob eine arbeitstägliche Abschaltung der 110-kV-Leitung oder einzelner Stromkreise möglich ist. Eine solche Abschaltung kann nicht oder nur oder nur bedingt unter Berücksichtigung betrieblicher Belange und nur zeitweise vorgenommen werden. Aufgrund nicht beeinflussbarer Faktoren muss berücksichtigt werden, dass geplante Abschaltungen kurzfristig abgesagt oder verschoben werden müssen.

Die Machbarkeit etwaiger Abschaltungen für einen Kraneinsatz sind mindestens 8 Wochen vor Beginn der Arbeiten mit der Netze BW GmbH abzustimmen. Hierfür ist unten genanntes Auftragszentrum zu kontaktieren. Zur Prüfung der Machbarkeit sind die Bauantragsunterlagen, ein Bauzeitenplan und Angaben zum geplanten Baugeräteinsatz im Schutzstreifen einzureichen. Die Kosten etwaiger Abschaltungen und möglicher Provisorien (Personal, Fahrzeuge) sind vom Bauherrn zu tragen. Wir weisen darauf hin, dass je Baumaßnahme für Prüfung und Umsetzung möglicher Provisorien auch Kosten von mehreren zehntausend Euro entstehen können.

Etwaige Abschaltung für Baugeräte wie mobile Kräne (Autokräne), Bagger, usw. sind mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten mit der Betriebsstelle der Netze BW abzustimmen. Hierfür ist unten genanntes Auftragszentrum zu kontaktieren. Die Kosten etwaiger Abschaltungen (Personal, Fahrzeuge) sind vom Bauherrn zu tragen.

- Der Beginn der Bauarbeiten sowie der nach LBO verantwortliche Bauleiter ist dem Auftragszentrum-Süd-HS (Tel.:07461-709-607, E-Mail: Auftragszentrum-Sued-HS@netze-bw.de) mindestens 3 Wochen vor Baubeginn mitzuteilen. Die Betriebsstelle der Netze BW GmbH wird dann den verantwortlichen Bauleiter vor Ort unterweisen. Die Informationen für Bauunternehmen der Netze BW – Schutz von Kabeln, Rohr- und elektrischen Freileitungen ist zu beachten.
- Bei Änderung oder Neuerstellung von Kreuzungen und Längsführungen durch bauliche und sonstige Anlagen, Infrastrukturen und Änderungen des Geländenniveaus im Schutzstreifen von Versorgungsleitungen der Netze BW GmbH sind die genaue Lage und Höhe selbiger nach deren Fertigstellung durch Übergabe von aussagefähigen Plänen (Lageplan mit Aufnahmepunktnummern im PDF- und DWG/DXF-Dateiformat und zugehörige Koordinatendatei im CSV-Dateiformat), welche durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro für Vermessungswesen aufgemessen und erstellt wurden, an die Netze BW GmbH nachzuweisen.
- Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die durch ihre Bautätigkeit an der 110-kV-Leitung entstehen.
- Von Schadensersatzansprüchen Dritter, die im Zusammenhang mit der Durchführung der Baumaßnahme gegen die Netze BW GmbH gerichtet werden, stellt der Bauherr die Netze GmbH frei.
- Der Bauherr verpflichtet sich, die sich für ihn aufgrund der vorstehenden Bedingungen ergebenden Verpflichtungen auf einen evtl. Rechtsnachfolger zu übertragen.
- Durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot kann es zu einer Beschädigung bzw. Beeinträchtigungen kommen (insbesondere an unter der Leitungsanlage parkenden Fahrzeugen) und der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert werden. Hierfür nimmt die Netze BW GmbH keine Haftung.
- Für die Planung und Bauausführung ist jeweils eine Leitungsauskunft unter <https://www.netze-bw.de/leitungsauskunft> einzuholen.

3.8 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einer Kampfmittelverdachtsfläche welche vom 23.02.2021 bis 24.03.2021 mittels EDV-Sensorik abgefahren und untersucht wurde. Die untersuchte Fläche ist gem. Schlußbericht bis zu einer Tiefe von 5,0 m für weitere Maßnahmen freigeben.

Auf den Schlußbericht der KaMiSo Kampfmittel-Sondierung Süddeutschland GmbH vom 19.04.2021 wird verwiesen.

Fassungen im Verfahren:

26.06.2023

Bearbeiter:

Axel Philipp, Stefanie Agner



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Spaichingen, den

.....

Markus Hugger (Bürgermeister)