# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Geisingen“

## Gemeinde Geisingen

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Vorentwurf
06. Mai 2020

**ENTWICKLUNGS- u. FREIRAUMPLANUNG**
**EBERHARD + PARTNER** GbR
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
78467 KONSTANZ • AUGUST-BORSIG-STR.13
TEL. 07531/81 29-0 • FAX. 07531/81 29-11
eMail: efp@eberhard-partner.de

(O:\Daten\962-18\Docs\Texte\962.1 BPlan-ÖBV.docx)

Gemeinde Geisingen

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Geisingen“

## Örtliche Bauvorschriften und Begründung
In der Fassung vom 06. Mai 2020

Auftraggeber:
Christian und Sabine Fehrenbacher
Baldinger Straße 6
78187 Geisingen

Verfahrensführende Gemeinde:
Gemeinde Geisingen
Bürgermeister Martin Numberger
Hauptstraße 36
78187 Geisingen

Auftragnehmer:
Büro Eberhard + Partner
August-Borsig-Straße 13
78467 Konstanz
Tel. 07531 8129-0
EMail: efp@eberhard-partner.de

Projektbearbeitung:
Büro Eberhard + Partner
Dipl.-Ing. (FH) Michael Eberhardt
Landschaftsplaner
Tel. 07531 812918
EMail: eberhardt@eberhard-partner.de

VERFAHRENSVERMERKE

| | |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat | am 01.10.2019 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB | am…… |
| Vorgezogene Bürger- und Behördenbeteiligung | vom……...bis…… |
| Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung, Billigung des Bebauungsplanentwurfes | vom…… |
| und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat | am…….. |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen | am…….. |
| Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung i. d. Fassung vom …… gem. § 3 (2) BauGB | |
| Behördenbeteiligung | vom……bis…… |
| Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | am…… |

Geisingen, den …… ……..
Bürgermeister Numberger

AUSFERTIGUNG
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom…….. überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Geisingen, den …… ……..
Bürgermeister Numberger

INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|---|---|---|
| Teil I | Grundlagen | 1 |
| | 1. Übersichtskarte | 1 |
| | 2. Rechtsgrundlagen | 1 |
| Teil II | Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften | 2 |
| Teil III | Begründung der Örtlichen Bauvorschriften | 3 |
| Anlage | Lageplan (Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes, Plan Nr. 962.1-2) | |

# Teil I Grundlagen

## 1. ÜBERSICHTSKARTE

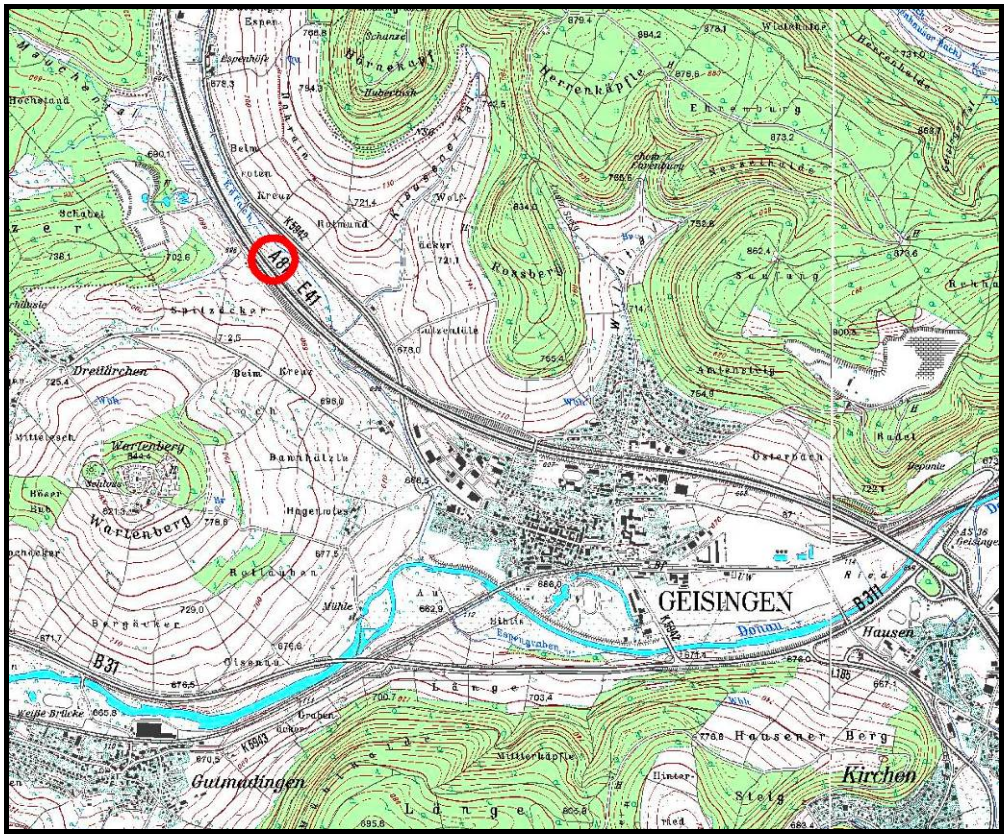



Abb.1: Übersichtslageplan (unmaßstäblich)
(Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19)

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBI. S. 612, 613)

Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBI. S. 221)

## Teil II Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBI. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBI. S. 612, 613) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBI. S. 221), hat der Gemeinderat am …… die Örtlichen Bauvorschriften für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Geisingen“ als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Solarpark Geisingen“ in der Fassung vom 06.05.2020 werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften
Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen — § 74 (1) 1 LBO

1.1 Die Module der Photovoltaik-Freiflächenanlage innerhalb des Geltungsbereichs sind in Gestalt, Material und Farbe einheitlich auszubilden.

1.2 Die Befestigungen der Aufständerungen der Module sind mittels Schraub- bzw. Rammgründungen ohne Betonsockel/-fundament auszuführen.

1.3 Zwischen der Modulunterkante und der Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 70 cm einzuhalten (Maßnahme M7 Umweltbericht).

1.4 Farbgebung
Außenwände und Dachflächen von baulichen Anlagen sind in dezenten, matten Farben (vorzugsweise braune bis dunkelgrüne Farbtöne) zu gestalten. Als Außenanstriche für Wandflächen unzulässig sind alle nicht abgetönten oder glänzenden Farben, insbesondere Lacke oder Ölfarben.

2. Werbeanlagen — § 74 (1) 2 LBO

2.1 Im Bereich des Sondergebiets sind nur Werbeanlagen in Form von Informationstafeln bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2 m und einer Ansichtsfläche von maximal 3 $m^2$ zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind nicht gestattet.

3. Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO

3.1 Einzäunungen sind wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere mit einem Mindestabstand von 20 cm vom Boden auszuführen. Es sind nur landschaftsgerechte und transparente Zäune mit einer Höhe von max. 2,0 m in dezenten und matten Naturfarben wie z.B. braun und grün oder Metallzäune zulässig (Maßnahme M3 Umweltbericht).

## Teil III Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

### 1. Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Geisingen“. Dieser umfasst eine höher gelegene hochwasserfreie Fläche von ca. 1,2 ha auf dem Flurstück 3559, Gemarkung Geisingen, Gewann Winkelwiesen.

### 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorschrift zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Modulfläche ist erforderlich, um negative Fernwirkungen in die umgebende Landschaft zu minimieren. Durch den festgesetzten Mindestbodenabstand der Module ist der Streulichteinfall auch in dauerhaft verschatteten Bereichen ausreichend für die Entwicklung einer durchgängigen Vegetationsdecke unter den Modulen. Die Bauvorschrift zur Art der Befestigung der Aufständerungen dient dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und der Vermeidung von Bodenversiegelung.

### 3. Werbeanlagen

Um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gering zu halten, wird sowohl die Größe als auch die Höhe möglicher Werbeanlagen beschränkt.

### 4. Einfriedungen

Die Begrenzung der Zaunhöhen sowie die Einschränkung der Materialien dienen dem Schutz des Landschaft- und Ortsbildes sowie dem Erhalt der Durchgängigkeit der Landschaft für wandernde Tierarten.

## ANLAGE

Lageplan zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Zeichnerischer Teil, Plan Nr. 962.1-2)




## Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — Sondergebiet - Zweckbestimmung Photovoltaik

Nutzungsschablone

| Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaik | |
|---|---|
| 0,5 | 3,5 m |
| | |

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Höhe baulicher Anlagen |
| | |

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

0,5 — maximal zulässige Grundflächenzahl für bauliche Anlagen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

- Verzicht auf nächtliche Beleuchtung (V1 Umweltbericht)
- Verwendung reflexionsarmer Module (V3 Umweltbericht)
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (M1 Umweltbericht)
- Entwicklung von extensivem Grünland (M5 Umweltbericht)

Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Anpflanzung von Gehölzen (M4 Umweltbericht)

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungaplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Einfriedung - Zaun (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO) (Landschaftsgerechte und kleintierfreundliche Einzäunung, M3 Umweltbericht)
- Einhaltung eines Mindestabstands der Solarmodule von 70 cm zur Geländeoberkante (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) (M7 Umweltbericht)

Hinweise

- Schutz des Oberbodens (M2 Umweltbericht)
- Fachgerechter Umgang mit Abfällen und Gefahrstoffen (V2 Umweltbericht)
- Ausweisen von Baustelleneinrichtungsflächen (M6 Umweltbericht)

Nachrichtliche Übernahme

- Fließgewässer mit Gewässerrandstreifen
- 20m — anbaufreier Streifen von 20 m entlang der Autobahn

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschlüsse durch den Gemeinderat
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am. 01.10.2019

Vorgezogene Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB vom..... bis.....

Billigung des Bebauungsplanentwurfes vom.....2020
und Auslegungsbeschlüsse durch den Gemeinderat

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegungen am.....

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung i.d. Fassung vom ..... gem. § 3(2) BauGB

Förmliche Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom.....bis.....

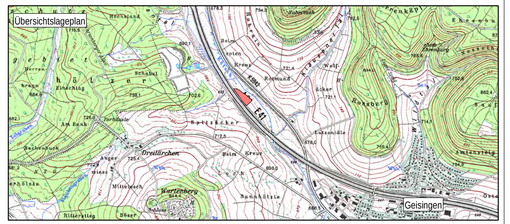
Satzungsbeschlüsse durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB

Geisingen, den .....
.....
Bürgermeister Numberger

Ausfertigung
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom .....überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Geisingen, den .....
.....
Bürgermeister Numberger

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans und der Beschluss der Örtlichen Bauvorschriften wurde am.....
gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung sind der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.




0 5 10 20 30 40 50 60 Meter

N

| | | |
|---|---|---|
| Projekt: | **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Geisingen", Gemeinde Geisingen** | |
| Auftraggeber: | **Christian u. Sabine Fehrenbacher**<br>**Baldinger Straße 6**<br>**78187 Geisingen** | |
| Plan 2: | **Bebauungsplan - Planzeichnung** | |
| Datum: April 2020 | Maßstab: 1:500 | Plan-Nr. 2 |
| Bearbeitung: ME, Le | Datei: 962.1-BPlan.mxd | Änderung |


ENTWICKLUNGS- u. FREIRAUMPLANUNG
EBERHARD + PARTNER GbR
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
78467 KONSTANZ AUGUST-BORSIG-STR. 13
TEL. 07531 / 81 290 FAX. 07531 / 81 29 11
eMail: efp@eberhard-partner.de


Grundlage: Geobasisdaten©Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de) AZ :2851.9-1/19