



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Wasserwerk“,
Gemeinde Linkenheim-Hochstetten

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Fläche für Versorgungsanlagen

1.1.1 Fläche für die Anlagen der Wasserversorgung und für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freianlage

Die ausgewiesene Fläche dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen und Gebäuden zur Versorgung der Gemeinde Linkenheim-Hochstetten mit Trinkwasser.

Zulässig sind, neben den auf dieser Fläche vorhandenen vier Brunnen, alle mit der Trinkwasserförderung, Aufbereitung und Analyse sowie für die Verteilung erforderlichen baulichen Anlagen

Die Nutzung schließt Aufenthalts- und Büroräume, Unterstellmöglichkeiten für Gerätschaften, Fahrzeuge, sowie sämtliche für diese Nutzung erforderlichen technischen Anlagen ein.

Darüber hinaus dient die Fläche der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freianlage.

Zulässig sind Photovoltaik-Module in Schrägaufstellung, einschließlich Unterkonstruktion, sowie die dazugehörigen technischen und baulichen Nebenanlagen.

Die Fläche unterhalb der Modul-Tische ist mit einer gebietsheimischen, kräuterreichen Wiesen-Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Eine Düngung oder der Ersatz von Pestiziden ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Auf der ausgewiesenen Fläche für Versorgungsanlagen wird die nicht zu überschreitende Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,8 festgesetzt.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gesamthöhe der Module einer Photovoltaik-Freianlage, einschließlich Tragsystem, wird auf 10,00 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Mit den Modulen bzw. Modul-Rahmen ist ein Mindestabstand von 0,70 m zur vorhandenen Gebäudeoberfläche einzuhalten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB) sowie §§ 12 und 23 BauNVO)

Die Betriebsgebäude für die unter der Ziffer 1.1.1 genannten Nutzungen sowie die Modul-Tische und Solar-Module sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Einfriedungen der Fläche für Versorgungsanlagen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m. Sie dürfen nicht blickdicht, nur als Stabmattenzaun oder mit einer vergleichbaren Konstruktion ausgebildet werden.

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

4.1. “CEF-Maßnahme“ für den Turmfalken

Im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind mindestens drei Nistkästen an möglichst störungsfreien Orten an Gebäuden, Gehölzen oder sonstigen baulichen Anlagen in mindestens 6,00 m Höhe anzubringen. Die Nistkästen müssen in der Länge mindestens 40 cm, in der Breite 25 cm und in der Höhe 30 cm aufweisen. Die Ausrichtung sollte nach Nord-Osten bis Norden erfolgen.

Die Kästen sind mit Sägespänen auszukleiden und müssen einer regelmäßigen Wartung außerhalb der Brutzeit und Überprüfung auf ihre Funktionsfähigkeit unterliegen.

Das Anbringen der Nisthilfen muss zeitlich vor der Rodung der im Plangebiet vorhandenen Fichte und vor Beginn der Balzzeit des Turmfalken (ab Mitte März), unter Einbeziehung eines die ökologische Baubegleitung übernehmenden Fachbüros, erfolgen.

4.2. Einsatz der Grünfläche unterhalb der Photovoltaik-Module

Die Flächen unterhalb der Photovoltaik-Module werden zu einer Magerwiese mittlerer Standorte entwickelt. Sie ist mit einer gebietsheimischen, kräuterreichen Wiesen-Saat-Mischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

B Hinweise und Empfehlungen

1. Zeitliche Regelung für die Rodung von Gehölzen

Durch Rodungen können Vögel getötet oder verletzt werden. Um dem vorzubeugen, ist eine zeitliche Regelung bei einer Gehölzentfernung einzuhalten. Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten, d. h. im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar eines Jahres, durchzuführen (§ 39 (5) BNatSchG).

2. Schutz der Bestandsbäume

Aufgrund der Bedeutung von Einzelbäumen als „Trittsteine“ im Biotopverbund und ihrer positiven klimarelevanten Funktion, sind Bäume so weit wie möglich zu erhalten und vor Schäden durch die Baumaßnahmen zu schützen (mindestens 1,50 m Abstand zur Kronentraufe).

3. Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen

Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, soll das Maß an Versiegelungen im Untersuchungsgebiet auf ein Minimum reduziert werden. Inklusive aller Fundamente und Nebenanlagen sollte der Versiegelungsgrad unter den Modulen der Photovoltaik-Freianlage weniger als 5 % der Gesamtfläche betragen.

4. Ökologisch verträglicher Baustellenbetrieb

Das Risiko des baubedingten Schadstoffeintrages durch die Baumaschinen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Nach Möglichkeit sind ökologisch verträglichere Öle und Kraftstoffe zu verwenden. Um negative baubedingte Auswirkungen des Eingriffes zu minimieren, muss während der Bautätigkeiten der Eintrag von Schadstoffen (Öle, Kraftstoffe, etc.) in den Boden sowie die Gewässer so weit wie möglich verhindert werden.

Beeinträchtigungen durch den Bau sind durch eine bodenschonende Bauweise (Einsatz von bodenschonenden Maschinen, möglichst kein Befahren der nicht zur Verbauung vorgesehenen Bereiche, vorrangige Nutzung von bereits vorhandenen Wegen/Straßen) auf ein Minimum zu reduzieren.

Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

5. Archäologische Denkmalpflege

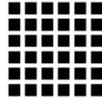
Auf der Fläche liegt kein archäologischer Prüffall gemäß DSchG BW vor.

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.

Aufgestellt : Sinsheim, 14.10.2021 / 10.11.2021 / 26.05.2023 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Michael Möslang, Bürgermeister

Architekt