



Entwurf

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Klärwerk“,
Gemeinde Linkenheim-Hochstetten

Planungsstand : nochmalige Anhörung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am _____ den Beschluss gefasst, dass lediglich die geänderten Inhalte Bestandteile der erneuten Offenlage gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB sein sollen. Diese Text-Passagen sind mit einer roten Schrift versehen. Stellungnahmen können nur zu diesen Festsetzungen/Hinweisen abgegeben werden.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Ausgewiesen werden Flächen für die Schnittgut- und Wertstoffsammlung, die Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen zur Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien.

1.1. Fläche für die Abwasserbeseitigung

Die ausgewiesene Fläche dient der Errichtung und dem Betrieb der gemeindeeigenen Kläranlage, mit den erforderlichen Klärbecken, den möglichen Einrichtungen für die Behandlung, Lagerung und Aufbereitung des Klärschlammes sowie den für die Reinigung und Analyse des Abwassers erforderlichen baulichen Anlagen. Die Nutzung schließt Aufenthalts-, Büro- und Laborräume, Unterstellmöglichkeiten für Gerätschaften, Fahrzeuge sowie sämtliche, für diese Nutzung erforderlichen technischen Anlagen ein.

1.2. Fläche für die Ablagerung und Verwertung von Schnittgut und Wertstoffen

Die ausgewiesene Fläche dient dem Sammeln, Bearbeiten und der Kompostierung von Schnittgut sowie dem Sammeln von Wertstoffen.

Zulässig sind :

- das Aufstellen und das Einhausen von Sammelcontainern
- die Errichtung von Schüttboxen
- die Errichtung von Aufenthalts- und Bürocontainern
- überdachte, jedoch nicht allseitig umschlossene Unterstellmöglichkeiten für die mit einem Schnittgut- und Wertstoffhof in Verbindung stehenden Gerätschaften und Fahrzeuge
- sämtliche für diese Nutzung erforderlichen technischen Anlagen, einschließlich dem Betrieb einer mobilen Häckselanlage

1.3. Fläche für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freianlage

Zulässig sind Photovoltaik-Module in Schrägaufstellung, einschließlich der Unterkonstruktion sowie die dazugehörigen technischen Anlagen.

Die Photovoltaik-Module sind aufzuständern auf Modul-Tischen bzw. aufzubringen auf bauliche Anlagen. Sie müssen einen Mindestabstand zum Boden von 0,70 m einhalten.

Die Flächen unterhalb der Modul-Tische sind mit einer gebietsheimischen, kräuterreichen Wiesen-Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen, soweit sie nicht unmittelbar dem laufenden Betrieb der Kläranlage bzw. dem Recyclinghof dienen. Die Flächen sind 2 x im Jahr zu mähen oder extensiv zu beweiden.

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

2.1. Zulässige Grundfläche (§19 BauNVO)

Auf den unter den Ziffern 1.1. bis 1.3. dieser Festsetzungen aufgeführten Flächen wird die nicht zu überschreitende Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,8 festgesetzt.

2.2. Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Höhenbegrenzung auf der Fläche für die Abwasserbeseitigung

Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche dürfen bauliche Anlagen jeglicher Art eine Gesamthöhe von 5,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist das an die bauliche Anlage angrenzende vorhandene Gelände.

Auf den Flächen, für die im zeichnerischen Teil keine Höhenbegrenzung festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen die funktional erforderliche Höhe aufweisen. Zulässig sind in diesem Zusammenhang auch auf Dachflächen von Versorgungs- und Verwaltungsgebäuden aufgebrachte Photovoltaik-Module, welche die Dachhaut einer Bebauung um bis zu 2,00 m überschreiten.

2.2.2 zulässige Höhe der Fläche für die Ablagerung und Verwertung von Schnittgut/Wertstoffen

Auf der ausgewiesenen Fläche für die Ablagerung und Verwertung von Schnittgut und Wertstoffen sind bauliche Anlagen bis zu einer Gesamthöhe von 8,00 m zulässig. Durch technische Aufbauten darf dieses Maß um 2,00 m überschritten werden.

2.2.3 zulässige Höhe bei der Errichtung einer Photovoltaik-Freianlage

Auf der Fläche für die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaik-Freianlage wird, sofern im zeichnerischen Teil nicht anders angegeben, die maximale Gesamthöhe der Module, einschließlich dem Tragsystem, mit einem Maß von 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die im Bestand vorhandene Geländeoberkante.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Auf den unter den Ziffern 1.1. bis 1.3. dieser Festsetzungen aufgeführten Flächen sind die zulässigen Gebäude und technischen Anlagen, einschließlich der Solar- bzw. Photovoltaik-Module und deren Unterkonstruktion nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

Die erforderlichen Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,50 m sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Sie sind nicht blickdicht, d. h. mit einer luft-, licht- und kleintierdurchlässigen Struktur, z. B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun, auszubilden. Zwischen der Bodenoberfläche und der Einfriedung ist ein Abstand von mindestens 15 cm einzuhalten.

Die unter der Ziffer 1.2. dieser Festsetzungen genannten Nebenanlagen und Trafostationen sind außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen zulässig.

4. Grünfläche (§ 9 (1) 15. BauGB)

Bauliche Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art sind auf der ausgewiesenen Grünfläche, ausgenommen der unter der Ziffer 3. dieser Festsetzungen genannten Einfriedungen, unzulässig.

Die Flächen sind entsprechend der Ziffer 5.1. dieser Festsetzungen zu bepflanzen und sind so auszubilden, dass sich auf ihnen eine Saumvegetation, mit einer einmaligen Mahd im Frühsommer, entwickeln kann.

5. Pflanzgebot und Pflanzbindung (9 (1) 25. a und b BauGB)

5.1. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen

Auf den ausgewiesenen Flächen ist eine geschlossene, frei wachsende Hecke (kein Formschnitt) aus heimischen Gehölzen (Sträucher und Bäume) gemäß der **Artenverwendungsliste** anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Nadelgehölze/Koniferen jeglicher Art (Fichte, Scheinzypresse, Lebensbaum u. ä.) sind nicht zulässig.

Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, 3xv. zu pflanzen, Sträucher in einer Qualität von 2xv. und 60/80 cm.

Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Abstand der Pflanzen in einer Reihe von maximal 1,50 m zu begründen.

Artenverwendungsliste

Nach Möglichkeit sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft gemäß § 40 BNatSchG zu verwenden (gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommen-Gebiet 4.2). Anzuwenden ist nachstehende Auswahl aus dem Sortiment der im Plangebiet (Naturraum 222) gebietsheimischen Gehölzarten nach LfU 2002 :

Bäume:

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Zitterpappel, Espe	(<i>Populus tremula</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Feld-Ulme	(<i>Ulmus minor</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlich. Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnl. Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten

5.2. Pflanzgebot

Der im zeichnerischen Teil dargestellte Einzelbaum und das bestehende Feldgehölz ist zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei einem Ausfall zu ersetzen.

Die Randbereiche sind mit einer Anpflanzung von gebietsheimischen Straucharten zu ergänzen.

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

6.1. Einsaat 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 aus dem Produktionsraum 6, Herkunftsgebiet Oberrheingraben, einsäen und extensiv zu pflegen.

6.2. Stellplätze für PKW

Stellplätze für PKW sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu erstellen (Rasengittersteine, Betonsteinpflaster mit Rasenfugen > 3 cm bzw. Drainfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke u. ä.). Alternativ kann das Oberflächenwasser in die angrenzenden Grünflächen eingeleitet und hier über eine 30 cm starke, belebte Oberbodenschicht zur Versickerung gebracht werden.

6.3. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend insektenfreundlich herzustellen. Sie müssen folgende Anforderungen erfüllen :

- Verwendung von LED-Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis maximal 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen
- Verwendung von Leuchten-Gehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, sondern die die zu beleuchtenden Flächen und Objekte nur von oben nach unten anstrahlen und der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sogenannte „Full-cut-off-Leuchten“)
- staubdichte Konstruktion des Leuchten-Gehäuses, um das Eindringen z. B. von Insekten und Spinnen zu verhindern
- Oberflächentemperatur des Leuchten-Gehäuses maximal 40°C, um einen Hitzetod z. B. anfliegender Insekten und Spinnen zu vermeiden

B Hinweise

1. Grundwasser/Wasserversorgung

Das Vorhaben befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung.

Grundsätzlich sind folgende Punkte zu beachten :

- Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung vom 28.03.1985 sind jederzeit zu beachten.
- Die Unterhaltungsarbeiten an der Anlage sind mit größtmöglicher Sorgfalt durchzuführen.
- Zur Reinigung der Solar-Module darf ausschließlich Wasser ohne Zusätze verwendet werden.
- Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
- Es ist zu gewährleisten, dass durch den Bau und den Betrieb der Anlage keine Gefährdung des Grundwassers erfolgen kann. Auch darf keine relevante Minderung der natürlichen Schutzfunktion der vorhandenen Bodenzone erfolgen.
- Großflächiger Bodenabtrag ist zu vermeiden.
- Auffüllungen zur Nivellierung des Geländes, für Baustraßen und zur Frostsicherung der Gründungen dürfen nur mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial erfolgen, eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nicht zulässig.
- Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Farbanstriche oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig.
- Kabel sind unter geringstmöglicher Störung der Bodenverhältnisse zu verlegen (naturnaher Wiedereinbau in den Graben, alternativ Einpflügen).
- Jegliche Wartungsarbeiten sowie das Betanken von Fahrzeugen und Baumaschinen müssen während der Bauphase und im Zuge des Unterhalts außerhalb des Wasserschutzgebietes erfolgen.
- Die Baufläche ist baldmöglichst wieder anzusäen.
- Der Beginn der Arbeiten ist dem Landkreis Karlsruhe anzuzeigen.
- Zur Einhaltung der für die Bauausführung maßgebenden Auflagen sind die beauftragte Firma sowie die Bauleitung von diesen in Kenntnis zu setzen.

2. Bodenschutz

Bei Eingriffen in den natürlichen Boden ist eine bodenkundliche Person in die Baustellenplanung sowie -ausführung einzubeziehen. So können baubedingte Schädigungen, wie beispielsweise eine Schädigung des humosen Oberbodens durch das Befahren und das Verlegen von Leitungen, vermieden werden.

Bei der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist folgendes zu beachten :

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die Einwirkungen auf den Boden minimiert werden. Ein Abschieben und anschließendes Auftragen des Oberbodens nach der abgeschlossenen Maßnahme ist auch Sicht des Bodenschutzes nicht notwendig. Der Oberboden mitsamt vorhandener Grasnarbe soll über die Dauer der Maßnahme hinweg auf der Fläche verbleiben (gegebenenfalls Mahd kurz vor der Baumaßnahme). Stärker beanspruchte Bereiche (Baustraßen, BE-Flächen) sollen zum Beispiel mit Baggermatten oder anderen geeigneten Materialien ausgelegt werden, um den Oberboden zu schützen. Die Fläche ist nur mit Maschinen mit niedrigem Bodendruck und in abgetrocknetem Zustand zu befahren. Es sind die Vorgaben der DIN 19639 einzuhalten.

Bei sonstigen Baumaßnahmen gilt :

- Der Schutz von Mutter- und Oberboden erfolgt gemäß den einschlägigen Bestimmungen und Richtlinien.
Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer Miete bis zum Wiederaufbau in die Grünflächen geschützt werden (Mietenhöhe \leq 2,00 m und Zwischenlagerung bei Lagerungsdauer über 2 Monate).

Die Miete darf nicht durch Befahren u. ä. belastet werden. Bevor der Oberboden aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerungen, etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden. Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörse, Recycling-Anlagen) zu prüfen.

- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveaueausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter, kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen.

3. Vermeidung zusätzlicher Versiegelungen

Um den Flächenverbrauch zu reduzieren, soll das Maß an Versiegelungen im Untersuchungsgebiet auf ein Minimum reduziert werden. Inklusiv 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. Belange des Hochwasserschutzes

Die überplante Fläche liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes. Es wird darauf hingewiesen, dass Heizölverbraucheranlagen, die am 05.01.2018 sich innerhalb einer solchen Fläche befinden, bis zum 05.01.2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten sind, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

6. Artenschutz

6.1. 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 (März bis August), d. h. im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar eines Jahres, durchzuführen (§ 39 (5) BNatSchG).

6.2. Gestaltung der Oberflächen von Photovoltaik-Modulen

Eine mögliche Anziehungswirkung der Module durch die Reflexion von polarisiertem Licht auf bestimmte Arten (z. B. Wasserinsekten) sollte möglichst verhindert werden.

Zur Reduzierung der Anziehungswirkung von Photovoltaik-Modulen auf bestimmte Wasserinsekten können die Module weiß umrandet oder mithilfe weißer Striche unterteilt werden.

Ergänzend wird auf den Fachbeitrag „Artenschutz“, der ein gesonderter Teil dieser Begründung ist, verwiesen.

7. 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 einem unveränderten 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, 03.02.2022/18.04.2023/26.05.2023/29.08.2024 – 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