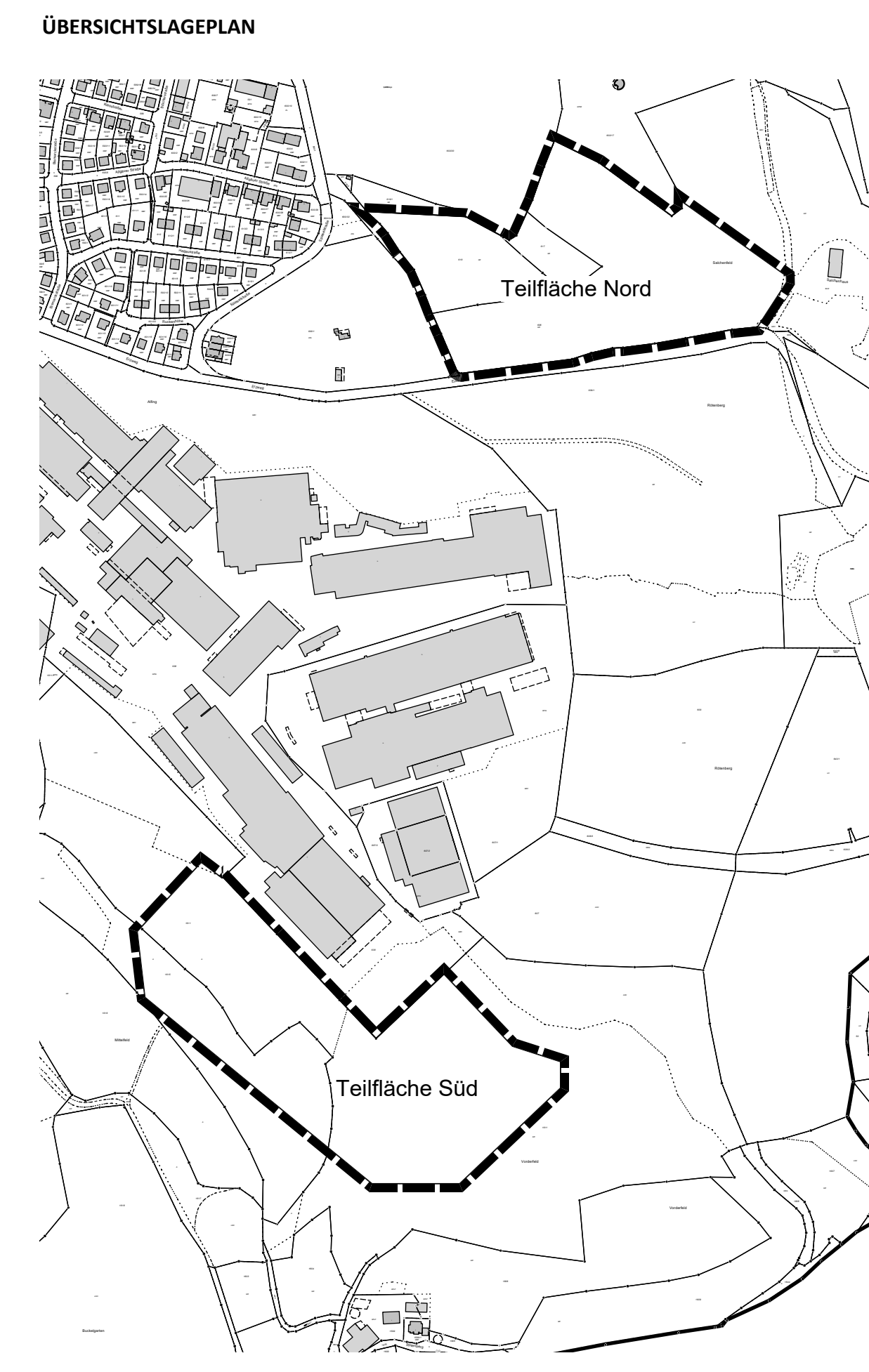


- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
 (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 1-11 BauNVO)  
 SO Sonstiges Sondergebiet - Freiflächen-Photovoltaikanlage - (§ 11 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  
 (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16-18 BauNVO)  
 0,6 GRZ - Grundflächenzahl als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)  
 Höhe baulicher Anlagen  
 - max. zulässige Höhe der Module 3,50 m  
 - max. zulässige Höhe der Gebäude 4,00 m  
 Solarmodule max. 20 Grad Neigung  
 Gebäude max. 5 Grad Neigung
- BAUWEISE UND BAUGRENZE  
 (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- GRÜNFLÄCHEN  
 Private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)  
 Flächiges Pflanzgebot - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)  
 Einzeihafes Pflanzgebot - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)  
 Umgrenzung bestehende Bebauungspläne  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)  
 LR1: Leitungsrecht für 110 kV-Leitung zugunsten der Netze BW GmbH  
 LR2: Leitungsrecht für 20 kV-Leitung zugunsten der Stadtwerke Aalen  
 Höhenlinien aus tachymetrischer Geländeaufnahme vom Oktober 2025  
 geplante Einäunung Freiflächen-Photovoltaikanlage  
 Grenzen des Liegenschaftskatasters vom Jan 2025  
 606 Waldabstand 30 m
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME  
 Geschütztes Biotop (nach § 30 BNatSchG)  
 Landschaftsschutzgebiet "Albtrauf zwischen Unterkochen und Baleshofen", Nr. 1.36.050
- BESTEHENDE LEITUNGEN  
 Kanal  
 Regenwasserkanal  
 Wasserversorgung  
 Fernmeldekabel  
 Breitbandkabel  
 Stromleitung 110 kV mit Schutzstreifen  
 Stromleitung 20 kV  
 Steuerkabel  
 Gasversorgung



**VERFAHRENSVERMERKE**

LANDKREIS: OSTALBKREIS	PLANGEBIET NR.:
STADT: AALEN	
GEMARKUNG: WASSERALFINGEN	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS GEMÄß § 2 BAUGB GEFASST AM ____/2026 UND IM AMTSBLATT NUMMER ____/2026 ORTSJÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM ____/2026	
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS.1 BAUGB LAUT BESCHLUSS VOM ____/2026	
BEKANNTMACHUNG DER VERÖFFENTLICHUNG IM AMTSBLATT NUMMER ____/2026 AM ____/2026 VERÖFFENTLICHUNG NACH § 3 ABS. 1 BAUGB VOM ____/2026 BIS ____/2026	
ENTWURFS- UND VERÖFFENTLICHUNGSBESCHLUSS GEMÄß § 3 ABS.2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB GEFASST AM ____/2026	
BEKANNTMACHUNG DER VERÖFFENTLICHUNG IM AMTSBLATT NUMMER ____/2026 AM ____/2026 VERÖFFENTLICHUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB VOM ____/2026 BIS ____/2026	
SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄß § 10 BAUGB UND § 74 LBO VOM GEMEINDERAT GEFASST AM ____/2026	
AUSFERTIGUNG DIE ÜBERENSTIMMUNG DES BEBAUUNGSPLANES MIT DEM AM ____/2025 GEFASSTEN SATZUNGSBESCHLUSS WIRD BESTÄTIGT. STADT AALEN, DEN ____/2026	
BRÜTTING, OBERBÜRGERMEISTER	
IN KRAFT GETRETEN GEMÄß § 10 BAUGB DURCH BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT NUMMER ____/2026 AM ____/2026	

**STADT AALEN**  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "FF-PV Saichenfeld, Mittel- und Vorderfeld" in den Planbereichen 77-04, 77-05, 77-07 und 77-08, Plan Nr. 77-04 in AA-Wasseralfingen  
 - Vorentwurf -

**PLANTEIL MIT ZEICHENERKLÄRUNG**

Maßstab: 1:1000    Lagesystem: UTM    Höhensystem: NHN (DHHN2016)  
 Aerkant: Aalen, den 07.04.2026

Brütting, Oberbürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 07.04.2026

Projekt: AA2504  
 Bearbeiter/in: IH

**stadtlandingenieure GmbH**  
 73479 Ellwangen  
 Wolfgangstraße 8  
 Telefon 07961 9881-0  
 Telefax 07961 9881-55  
 office@stadtlandingenieure.de  
 www.stadtlandingenieure.de

**stadtlandingenieure**  
 V:\AA2504\_Affing\01\_VWX\_Planen\011\_Vorentwurf\_PV\_Saichenfeld\_2026-03-12.vwx

A.	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld"</b> in den Planbereichen 77-04, 77-05, 77-07 und 77-08, Plan Nr. 77-04 in Aalen-Wasseralfingen
	Rechtsgrundlagen: BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl 2025 Nr. 25) PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991/ S 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
	In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
1.	Bauliche Nutzung
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§1-15 BauNVO)
1.1.1	Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ nach §11 Abs. 2 BauNVO als Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien  Im Geltungsbereich wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt. Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig: -Photovoltaikanlagen (Solarmodule) in aufgeständerter Ausführung innerhalb der Baugrenze -Technisch erforderliche Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. Transformatoren, Wechselrichter, Übergabestation, sonstige Betriebsgebäude, Stromspeicher, Leitungen/ Kabel, Kameramasten, Einfriedungen). -Die erforderlichen Erschließungswege für den Anlagenbetrieb.  Die zur Unterhaltung der FF-PV-Anlage benötigten Wege sind in wassergebundener, durchlässiger Bauweise auszuführen.

1.1.2	<p><b>Vorhaben- und Erschließungsplan</b></p> <p>Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.</p>
1.1.3	<p><b>Zeitliche Befristung/ Rückbau</b></p> <p>Der Bebauungsplan verliert 36 Monate nach der dauerhaften Aufgabe der zulässigen Nutzung seine Rechtsgültigkeit. Die hierdurch entstehende Rückbauverpflichtung durch den Vorhabenträger tritt damit in Kraft. Die Rückführung in landwirtschaftliche Nutzung nach Ablauf der Photovoltaiknutzung ist vorzusehen. Als Folgenutzung wird - entsprechend dem Ausgangszustand vor dieser Sondernutzung – die planungsrechtliche Situation als „Fläche für Landwirtschaft“ wiederhergestellt. Die im Zuge der Projektanlage durchgeführten Anpflanzungen zur Eingrünung der Freiflächen-Photovoltaik-Anlage (FF-PV-Anlage) dürfen außerhalb der Brutperiode (Anfang Oktober - Ende Februar) entfernt werden. Nach der dauerhaften Aufgabe und damit verbundenen Rückbauverpflichtung der FF-PV-Anlage in den ursprünglichen Zustand der Nutzung entfällt auch die naturschutzrechtliche Sicherung möglicher Ausgleichsflächen. Nach Entfall der Verpflichtungen darf die Fläche wieder wie vor der Maßnahme genutzt werden.</p>
2	<p><b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§16-21a BauNVO)</b></p>
2.1	<p><b>Grundflächenzahl (§19 Abs.1 BauNVO)</b></p> <p>Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 0,6. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig (§ 19 Absatz 4 BauNVO). Die Grundflächenzahl beinhaltet die Überschirmung der Fläche durch Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die dazugehörigen baulichen Anlagen. Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Fundamente zu beschränken.</p>
2.2	<p><b>Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. §18 Abs.1 BauNVO)</b></p> <p>Die maximal zulässige Höhe der Module einschließlich Tragekonstruktion beträgt 3,5 m, gemessen von der Geländeoberkante zur Oberkante der Module. Die Module müssen an der zum Gelände geneigten Kante eine Bodenfreiheit von mind. 0,8 m aufweisen. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude und Nebenanlagen beträgt 4,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche. Als Ausnahme sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8,0 m zugelassen.</p> <p>Die das südliche Plangebiet querende 110 kV-Stromleitung kann unter Beachtung der VDE-Vorgaben unterbaut werden. Hierzu sind bei Flachdächern (1° - 5° Dachneigung) 5 m Abstand zu den Leiterseilen einzuhalten.</p>

3	<p>Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Einfriedungen und Wege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>
4	Grünordnung / Landschaftspflege (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
4.1	<p>Private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)</p> <p>Bauliche Anlagen und Befestigungen sind nicht zulässig, ausgenommen Einfriedungen nach Ziffer B 2.2 und Leitungen sowie Geländemodellierungen zur Abführung des Oberflächenwassers. Pflegewege sind als Graswege zulässig.</p>
4.2	<p>Pflanzgebote (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>Zur Umsetzung der ökologischen und landschaftsgestaltenden Ziele der Grünordnung sind folgende Anforderungen an die Gehölzpflanzungen (Pflanzgebote) zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Pflanzenauswahl der Gehölze sind ausschließlich einheimische oder standortgerechte und klimaresiliente Arten aus regionaler Herkunft zu verwenden.</li> <li>• Die Gehölze für die festgesetzten Pflanzgebote zur Eingrünung des Plangebietes sind in Baumschulqualität zu beziehen und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen. Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten (Pflanzgebote) kann lagemäßig abgewichen werden.</li> </ul> <p>Nachbarrechtliche Belange sind zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Pflanzarbeiten sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.</li> <li>• Die Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern. Nicht angewachsene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres zu ersetzen.</li> <li>• Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht gestattet.</li> </ul> <p>Die Nutzung der nicht mit Gehölzen bewachsenen Flächen muss extensiv erfolgen und ist als extensives Grünland (Einsaat mit einer gebietsheimischen, artenreichen Saatgutmischung) zu entwickeln.</p> <p>Die Grünflächen sind für die Dauer des Betriebs der FF-PV Anlage zu pflegen und zu erhalten. Pflegemaßnahmen müssen bedarfsgerecht erfolgen. Das Schnitt- und Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen und zu entsorgen (kein Mulchen).</p>
4.3	Eingrünung

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen (pfg) sind auf 30% der Fläche Gehölzgruppen anzulegen (mind. 3-reihig). Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt jeweils 1,5 m, die Länge einer Gruppe beträgt mindestens 15 m und umfasst mindestens 20 Gehölze. Die Gehölzgruppen dürfen ausschließlich aus standortheimischen und klimaresilienten Gehölzen aus regionaler Herkunft bestehen. Die zu verwendenden Arten sind der Gehölzliste zu entnehmen.

In den ersten drei Jahren sind die Pflanzflächen regelmäßig auszumähen, um ein sicheres Anwachsen der Pflanzung zu gewährleisten. Danach ist abschnittsweises „auf den Stock setzen“ möglich, ein Abstand von mindestens 7 Jahren ist dabei einzuhalten. Es sind Überhälter in Form von einzelnen Gehölzen zu belassen, das Schnittgut ist zu entfernen. Die Eingrünung ist grundsätzlich freiwachsend zu erhalten.

Gehölzpflegemaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeiten, also lediglich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Die bestehenden Gehölze können dabei angerechnet werden.

#### Gehölzliste:

Es sind Arten der folgenden Liste standortheimischer Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Alternativ können zusätzlich auch standortbewährte Obstgehölze verwendet werden.

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
 Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
 Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)  
 Mehlsbeere (*Sorbus aria*)  
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
 Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
 Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
 Haselnuss (*Corylus avellana*)  
 Weißdorn (*Crateagus monogyna*)  
 Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
 Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
 Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
 Schlehe (*Prunus spinosa*)  
 Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)  
 Wildrosen z.B. Hunds-Rose, Feld-Rose (*Rosa spec.*)  
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

#### Pflanzqualität:

Heister 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Sträucher Höhe 60-100 cm

An den im Planteil gekennzeichneten Standorten (einzelhaftes Pflanzgebot) sind standortgerechte und klimaresiliente Obstbaum- oder Laubbaumhochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 cm (Obstbäume 10/12 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Folgende Gehölze sind zu verwenden:

- a) großkronige Bäume:  
 Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Sommer-Linde, Winter-Linde, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Esche,  
 Buche, Obsthochstämme
- b) kleinkronige Bäume:  
 Vogelbeere, Feld-Ahorn, Hainbuche, Obstbäume

	<p>Abweichungen vom festgesetzten Standort bis 1,50 m sind ausnahmsweise zulässig. Abgängige Bäume sind innerhalb eines Jahres gleichartig zu ersetzen.</p>
5	<p>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)</p>
5.1	<p><b>Maßnahmen</b></p> <p>Die Flächen im Sondergebiet sind nach Erstellung der Module und baulichen Anlagen zu begrünen. Für die Ansaat ist zertifiziertes regionales Saatgut mit einem Kräuteranteil von mind. 50% zu verwenden. Die Pflege der Wiesenflächen kann durch Mahd mit Abfuhr des Mähguts erfolgen oder durch angepasste Beweidung. Die Verwertung des Mähguts ist zulässig und erwünscht. Bei einer Beweidung ist ein Beweidungskonzept zu erstellen und vorab einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Der Einzelbekämpfung von Ampfer kann gegebenenfalls in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt werden.</p>
5.2	<p><b>Maßnahmenfläche m1</b></p> <p>Die im Plan ausgewiesenen Flächen (m1), sind in ihrem Bestand als Saumstrukturen und Ruderalflur zu erhalten. Die innerhalb der Maßnahmenfläche vorhandene Wiese ist extensiv zu bewirtschaften. Das Schnitt- und Mähgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen und zu entsorgen (kein Mulchen). Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.</p>
6	<p><b>Geh-, Fahr-, oder Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)</b></p> <p>Die mit Leitungsrecht LR 1 gekennzeichneten Flächen umfassen einen Schutzstreifen der 110-kV-Stromleitung mit einer Breite von jeweils 25 m links und rechts der Leitungsachse. Diese Flächen werden zu Gunsten der Netze BW GmbH (Kriegsbergstraße 32, 70174 Stuttgart) belastet. Innerhalb dieser Flächen ist eine Bebauung und andere Nutzung nur in beschränkter Weise und im Einvernehmen mit der Netze BW GmbH möglich. Geplante Vorhaben sollen vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Leitungsträger abgestimmt werden. Kranstellungen sind im Schutzstreifen nur bedingt möglich (siehe auch Ziffer A 1.4.2).</p> <p>Die mit Leitungsrecht LR 2 gekennzeichneten Flächen umfassen einen Schutzstreifen der 20-kV-Stromeitung mit einer Breite von jeweils 3 m links und rechts der Leitungsachse. Diese Flächen werden zu Gunsten der Stadtwerke Aalen belastet.</p>

B.	<p><b>SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "FF-PV Salchenfeld, Mittel- und Vorderfeld"</b>  in den Planbereichen 77-04, 77-05, 77-07 und 77-08, Plan Nr. 77-04 in Aalen-Wasseralfingen</p>
	<p>Rechtsgrundlagen:</p> <p>BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.25 (BGBl. I S. 257)  BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)  LBO in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S 416)  zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl 2025 Nr. 25)  PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991/ S 58)  zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)</p>
	<p>In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:</p>
1.	<p>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§74 Abs.1 Nr.1 LBO)</p>
1.1	<p>PV-Anlage</p> <p>Die Modultische sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten aus Metall zu verankern.  Ausnahmsweise dürfen bei Gründungsproblemen, wie z.B. Fels oder Sand bedarfsorientierte Fundamente (Punkt- oder Streifenfundamente) eingesetzt werden.  Die Neigung der Module darf maximal 20 Grad betragen.</p>
1.2	<p>Dachform, Dachneigung</p> <p>Für alle Gebäude werden Flachdächer mit maximal 5° Neigung festgesetzt.  Als Farben sind rotbraun, grün, grau oder braun in gedeckten Farbtönen zulässig.</p>

1.3	<p>Fassaden</p> <p>Die Fassaden sind in gedeckten erdfarbenen Naturtönen auszubilden.</p>
2.	<p>Gestaltung von unbebauten Flächen (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)</p>
2.1	<p>Geländeoberfläche</p> <p>Das vorhandene Relief der Landschaft ist zu erhalten. Geringfügige Veränderungen des bestehenden Geländes sind zur Herstellung der Unterhaltungswege bzw. im Bereich der Rammfundamente zulässig.</p>
2.2	<p>Einfriedungen</p> <p>Eingefriedet werden darf die Fläche zur Aufstellung der Solarmodule und der daran angrenzende Randbereiche (Fläche des Sondergebiets FF-PV und private Grünfläche). Die zulässige Höhe der Einfriedung beträgt 2,20 m über natürlichem Gelände. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Einfriedungen über 0,80 m nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 5 m zum äußeren Rand der Grünfläche einhalten. Einfriedungen unter 0,80 m sind in transparenter Gestaltung auch am Rand der Grünflächen zulässig. Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.</p> <p>Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz, zulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt.</p> <p>Die Einzäunung der Anlage ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann durch einen angemessenen Bodenabstand (mindestens 15 cm) des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich gewährleistet werden.</p>
3.	<p>Regenwasserableitung (§74 Abs.3 Nr.2 LBO)</p> <p>Das von Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine Konzentrierung von Niederschlagswasser ist zu vermeiden.</p>
4.	<p>Ordnungswidrigkeiten</p> <p>Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, werden auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.</p>

C.	HINWEISE
1.	<p>Denkmalschutz (§20 DSchG v. 6.12.1983)</p> <p>Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde (Bauordnungsamt) oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. 8 (Denkmalpflege) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach §27 DSchG wird verwiesen.</p>
2.	<p>Hinweis auf Bodenschutz</p> <p>Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl, Teil I, S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen. Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch §202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten. Der anfallende humose Oberboden ist danach vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der humose Oberboden ist daher zu Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist möglichst wiederzuverwerten. Andernfalls ist das überschüssige Bodenmaterial auf einer dafür zugelassenen Deponie zu beseitigen.</p>
3.	<p>Durchführung von Baumaßnahmen</p> <p>Bei allen Baumaßnahmen im Bereich von Bäumen und schützenswerten Pflanzenbeständen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen, um ihren Erhalt zu sichern. Auf die DIN 18920, die ZTVBaum, den §29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.</p>
4.	<p>Vorlage von Baugesuchen</p> <p>Mit dem Baugesuch sind Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen, welche mind. die Einhaltung der für das jeweilige Grundstück geltenden grünordnerischen Festsetzungen nachweisen. Siehe A. Ziff. 4 und 5.</p>

5.	<p><b>Altlasten</b></p> <p>Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Werden im Zuge der weiteren Planung oder der Ausführung der Bauarbeiten Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren. Der belastete Boden muss einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zugeführt werden.</p>
6.	<p><b>Brandschutz</b></p> <p>An allen Zufahrtstoren müssen dauerhaft und deutlich gekennzeichnet Schilder mit den uneingeschränkten Erreichbarkeiten des zuständigen Betriebselektrikers des Vorhabensträgers im Brandfall angebracht werden. Um einen Zugang für die Feuerwehr im Brandfall zu gewährleisten, sollten an den Zufahrtstoren Feuerwehr-Schlüsseldepots installiert werden.</p>
7.	<p><b>Zufahrtswege</b></p> <p>Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Photovoltaikanlage Schäden an öffentlichen Verkehrswegen / Feldwegen entstehen sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.</p>
8.	<p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Bei Installation und Betrieb der Photovoltaikanlage muss vermieden werden, dass Umwelteinwirkungen durch Licht auftreten, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit, die Nachbarschaft oder den Verkehr herbeizuführen.</p> <p>Mögliche Maßnahmen gemäß der Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ vom 08.10.2012 Anhang 2 zur Verminderung und Vermeidung von Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen sind bereits durch sorgsame Planung der Anlage zu berücksichtigen, da nachträgliche Änderungen wie z.B. die Installation einer Abschirmung kostenaufwändig sind.</p> <p>Die FF-PV-Anlage ist so auszuführen, dass keine verkehrsgefährdende Blendwirkungen auftreten können und dass für schutzwürdige Bebauungen keine erhebliche Belästigung durch Blendung i. S. des § 5 BImSchG entsteht.</p>
9.	<p><b>Grundwasserschutz</b></p> <p>Als Transformatoren sind vorzugsweise Trockentransformatoren oder alternativ Öltransformatoren mit den entsprechenden Sicherheitseinrichtungen zu verwenden. Weiterhin dürfen nur unbelastete, nicht auswasch- oder auslaugbare Stoffe und Baumaterialien verwendet werden.</p>

<p>10. Baugrund / Geologie</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten in der Opalinuston-Formation (Unterer Mitteljura).</p> <p>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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Vom Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurde darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der nördlichen Teilfläche Reste des ehemaligen "Stollensystems Rucken-Alfing" befinden.</p> <p>Teile dieser Stollenanlage wurden im Jahr 2017 saniert bzw. verfüllt. Der aktuelle Zustand dieser Stollen ist dem LGRB nicht bekannt.</p> <p>Vom Regierungspräsidium Freiburg wurde deshalb empfohlen, vor Durchführung baulicher Maßnahmen die möglichen Einflüsse der Stollenanlage auf das Bauvorhaben durch ein sachverständiges Bergbaugutachten zu prüfen. Für eine Beurteilung des Gefahrenpotentials reicht ein einfaches Baugrundgutachten, das gewöhnlich nur den oberflächennahen Baugrund bis in wenige Meter Tiefe zum Gegenstand hat, nicht aus.</p> <p>Gutachterkosten und Kosten für evtl. bauliche Sicherungsmaßnahmen und sonstige Einrichtungen sind vom jeweiligen Bauherr zu tragen. Die Stadt Aalen übernimmt keine Haftung für etwaige Schäden.</p>