

Stadt Aalen
Ostalbkreis
Baden-Württemberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„FF-PV Friedensinsel-Lache“, Plan Nr. 45-02 in AA-Unterko-
chen sowie 129. FNP-Änderung „FF-PV Friedensinsel-Lache“

***Anlage 3: B-Planentwurf, Legende und
Textteil***

Gefertigt: Plan Werk Stadt Deutschordenstr. 38
73463 Westhausen
Email: walter@la-walter.de
Telefon 07363/919794



Plandatum: Vorentwurf – 01.06.2026

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

„FF-PV Friedensinsel-Lache“ Plan Nr. 45-02 in AA-Unterkochen sowie 129. FNP-Änderung „FF-PV Friedensinsel-Lache“

Im Planbereich 45-02 in Aalen-Unterkochen.

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 (GBI. S. 357, 358 ber. S 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBI 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 zur 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 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Nach § 8 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2. Nr. 1 BauNVO)
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
2. Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Wegen den Ausnahmen s. Textteil A Ziff. 1.1.3

Wegen der Zulässigkeit von selbstständigen Einzelhandelseinrichtungen s. Textteil A Ziff. 1.1.4.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“

nach § 11 Abs. 2 BauNVO als Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage" zur Nutzung der Sonnenenergie.

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.

1.1.3 Ausnahmen

Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

1.1.4 Einzelhandel

Selbstständige Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig.

1.1.5 Eigenverkauf

Es wird eine absolute Flächenobergrenze von max. 500 m² für die zulässige Verkaufsfläche von Eigenprodukten der im Gebiet ansässigen Firma festgesetzt.

1.1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die zur Unterhaltung der FF-PV-Anlage benötigten Wege sind in wassergebundener, durchlässiger Bauweise auszuführen.

1.1.7 Zeitliche Befristung / Rückbau

Der Bebauungsplan verliert 36 Monate nach der dauerhaften Aufgabe der zulässigen Nutzung im Sondergebiet 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.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 19 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

§ 19 Abs. 1 BauNVO

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Sondergebiets „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ beträgt 0,6. In den Gewerbegebieten wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt. 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 baulichen Anlagen. Die Versiegelung von Flächen im Sondergebiet ist auf die erforderlichen Fundamente zu beschränken.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr.4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Im Plangebiet werden entsprechend den Eintragungen im Plan folgende Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhen (GH) festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ (SO FF-PV): 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 mindestens 0,8 m aufweisen. Die Neigung der Module darf maximal 20 Grad betragen. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude und Nebenanlagen im Sondergebiet beträgt 4,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche. Als Ausnahme sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 8,0 m zugelassen.

Gewerbegebiet (GE): Die maximal zulässige Höhe der Gebäude und Nebenanlagen im Gewerbegebiet beträgt 15,0 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt.

Einfriedungen und Wege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 Grünordnung / Landschaftspflege

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

4.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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.

4.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Umsetzung der ökologischen und landschaftsgestaltenden Ziele der Grünordnung sind folgende Anforderungen an die Gehölzpflanzungen (Pflanzgebote) zu berücksichtigen:

- Bei der Pflanzenauswahl der Gehölze sind ausschließlich einheimische oder standortgerechte und klimaresiliente Arten aus regionaler Herkunft zu verwenden.
- 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 (Pflanzgeboten) kann lagemäßig abgewichen werden. Nachbarrechtliche Belange sind zu beachten.
- Die Pflanzarbeiten sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen.
- 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.

- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht gestattet.
- Die Nutzung der nicht mit Gehölzen bewachsenen Flächen muss extensiv erfolgen und ist als extensives Grünland (Einsaat mit einer gebietsheimischen, artenreichen Saatgutmischung) zu entwickeln.
- 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).

4.3 Eingrünung

Innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Flächen (pfg) sind auf der gesamten Fläche Gehölzpflanzungen anzulegen. Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt jeweils 1,2 m. 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.

Pflanzqualität: Heister 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm, Sträucher Höhe 60-100 cm.

Es ist keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden und mineralischem Dünger oder Gülle erlaubt.

Gehölzliste

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

Feldahorn (Acer campestre)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Hartriegel (Cornus mas)

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Haselnuss (Corylus avellana)

Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)

Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)

Gemeines Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)

Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Vogel-Kirsche (Prunus avium)

Trauben-Kirsche (Prunus padus)

Schlehe (Prunus spinosa)

Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)

Hundsrose (Rosa canina)

Sal-Weide (Salix caprea)

Mandel-Weide (Salix triandra)

Hanf-Weide (Salix viminalis)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Mehlbeere (Sorbus aria)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

5 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

5.1 Maßnahme M1: Grünflächen und Zwischenbereiche der Solarmodule

Die mit M1 bezeichnete Fläche (unter den Photovoltaikmodulen) ist als extensiv genutztes Dauergrünland anzulegen und zu pflegen. Ziel ist die Extensivierung der Wiesennutzung und Entwicklung einer Magerwiese.

Zur Einsaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Fläche ist durch zweimalige Mahd pro Jahr, inklusive Abräumen des Mähguts, dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten.

Der erste Schnitt darf frühestens ab dem 15. Juni erfolgen.

Alternativ ist eine extensive Beweidung der Fläche M1 zulässig: entweder Kurzweide mit ein bis zwei Weidegängen jährlich von je ein bis zwei Wochen Dauer mit maximal 6-12 GV/ha (Großvieheinheiten pro ha) oder Langzeitweide mit einem Weidegang von sechs bis neun Wochen mit 2-4 GV/ha. Die erste Beweidung erfolgt ab frühestens Juni. Bei einer Beweidung ist ein Beweidungskonzept zu erstellen und vorab einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls hat eine jährliche Nachmahd mit Abtransport des Mähgutes zu erfolgen.

Es ist keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden und mineralischem Dünger, Festmist oder Gülle erlaubt.

6 Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht

§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die mit „Leitungsrecht“ gekennzeichnete Fläche umfasst einen Schutzstreifen der 20-kV-Stromleitung mit einer Breite von jeweils 3 m links und rechts der Leitungsachse. Diese Flächen werden zugunsten der Stadtwerke Aalen belastet.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

**„FF-PV Friedensinsel-Lache“ Plan Nr. 45-02 in AA-Unterkochen sowie
129. FNP-Änderung „FF-PV Friedensinsel-Lache“**

Im Planbereich 45-02 in Aalen-Unterkochen.

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 (GBI. S. 357, 358 ber. S 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBI 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 zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO

1.1 PV-Anlage

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.

1.2 Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet werden für alle Gebäude Flachdächer mit maximal 5 Grad Neigung festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile sind Ausnahmen zulässig.

1.3 Dachdeckung und Dachbegrünung

Im gesamten Plangebiet sind nicht begrünte Dachflächen in roten, rotbraunen oder grauen Farbtönen zu halten. Flachdächer und bis zu 15 Grad geneigte Dächer sind mindestens extensiv mit einer Substratdicke von mind. 10 cm zu begrünen und zu unterhalten. Dies gilt auch für überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen.

Die Verpflichtung der Dachbegrünung besteht auch nach Maßgabe der PV-Pflicht-Verordnung weiter.

Im gesamten Planungsgebiet sind für Dachflächen und Photovoltaikmodule nur matte Materialien und gedeckte Farben (d.h. keine glänzenden Dachziegel und Photovoltaikmodule, keine Dächer aus hellem Aluminium oder Dächer / Photovoltaikmodule aus leuchtend bunten Farben) zulässig.

1.4 Fassaden

Bei der Farbgebung der Fassaden sind kahle, ungegliederte Fassaden, glänzende Materialien in großflächiger Anwendung und grelle Farben (z.B. Fassaden aus hellem Aluminium oder leuchtend bunte Farben) nicht zulässig. Gebäude mit einer Längenausdehnung über 50 m sind durch Vor- oder Rücksprünge oder durch mind. 4 m breite Fassadenbegrünungen mit selbstklimmenden oder Rankhilfen benötigten Kletterpflanzen (z. B. Efeu, Wilder Wein, Glyzinie, Geißblatt, Clematis) zu gliedern.

Allgemein sind mindestens 10 % der Fassadenfläche im Gewerbegebiet zu begrünen. Ausgenommen von dieser Regel sind technische Nebengebäude. Technische Anlagen (z.B. Lüftungselemente, Alarmanlagen etc.) sind konzeptionell zu planen und zu integrieren.

1.5 Solaranlagen/Photovoltaik

Im gesamten Plangebiet sind die Dachflächen mit einer PV-Anlage zu versehen. Ausgenommen davon sind die Trafo- und Speichergebäude der Photovoltaikanlage. Aufgeständerte Solaranlagen (thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der Dachfläche) sind beim Flachdach bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen von der Oberkante der Dachhaut, zulässig.

Sie müssen zum Dachrand einen Abstand von 1,00 m einhalten. Die Verpflichtung der Dachbegrünung nach B. Ziff. 1.3 und nach Maßgabe der PV-

Pflicht-Verordnung besteht weiter. Als Einfriedungen von Grundstücken sind Solar- und Photovoltaikmodule nicht zulässig.

1.6 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Im Sondergebiet "Freiflächen-Photovoltaikanlage" sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Fassaden zulässig. Sie dürfen die Sicht der Verkehrsteilnehmer nicht behindern und die Wirkung amtlicher Verkehrszeichen nicht beeinträchtigen.

Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie neonfarbenen, grellen und reflektierenden Farben sind nicht zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen sowie Kastenkörper und vertikale Werbungen oder Werbeanlagen auf Dächern, an Schornsteinen und Einfriedungen sind nicht zulässig. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Beschriftungen dürfen nur in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses angebracht werden. Die Gesamtfläche der Werbeanlagen darf je an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Gebäudeseiten 5,00 m² nicht überschreiten.

Bei Stechschildern ist die Gesamtansichtsfläche auf 1,20 m² beschränkt. Stechschilder dürfen nicht in öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen. Die Höhe der Werbeanlagen darf bei Schriftzügen und Einzelbuchstaben max. 0,40 m, bei einzelnen Symbolen max. 0,60 m betragen. Werbeanlagen in Form von fest angebrachten Anschlägen und Folien an Schaufensterscheiben und Türen (bedruckte Folien, Folienschriften, Plakatanschlagen u.a.) dürfen 30 % der Schaufensterfläche nicht überschreiten.

Alle Werbeanlagen sind nach Art, Größe, Gestaltung und Anbringungsort auf einander abzustimmen. Eine freistehende Werbeanlage bis 5,00 m Höhe und 5 m² Gesamtfläche ist zulässig. Ausnahmsweise dürfen anstatt der freistehenden Werbeanlagen bis zu drei Fahnenmasten je Grundstück bis zu 10,00 m Höhe errichtet werden. Das Werbemittel darf höchstens die Hälfte der Masthöhe beanspruchen.

Werbeanlagen sind in öffentlichen Verkehrsflächen und in den Flächen mit flächigen Pflanzgeboten unzulässig.

2 Gestaltung von unbebauten Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

2.1 Versiegelungsgrad von unbebauten Flächen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Sondergebiet „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ sind die zur Unterhaltung der FF-PV-Anlage benötigten Wege in wassergebundener, durchlässiger Bauweise auszuführen.

Im Gewerbegebiet dürfen offene Stellplätze, Garagen-, Stellplatz- und Feuerwehrzufahrten, innerhalb von Grünflächen liegende Fußwege sowie sonstige Stauräume und Hofflächen höchstens auf 75% der Fläche versiegelt werden. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Dränsteine, Rasenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen, sofern kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

2.2 Geländeoberfläche

Das vorhandene Relief der Landschaft ist zu erhalten. Geringfügige Veränderungen des bestehenden Geländes sind zur Herstellung der Unterhaltungswege bzw. im Bereich der Rammfundamente zulässig.

2.3 Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

Eingefriedet werden darf die Fläche zur Aufstellung der Solarmodule, die daran angrenzende Randbereiche (Fläche des Sondergebiets FF-PV und private Pflanzgebotsflächen) und das Gewerbegebiet. Die zulässige Höhe der Einfriedung beträgt 2,20 m über natürlichem Gelände. Innerhalb der privaten Grünflächen und Pflanzgebotsflächen 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. Einfriedungen sind als Metallzäune, auch mit Kunststoffummantelung und Übersteigschutz, zulässig. Es sind lediglich Punktfundamente für die Zaunpfosten erlaubt.

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. An den Ecken und an den straßenabgewandten Seiten sind Wildtierdurchlässe zulässig.

3 Regenwasserableitung

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das gering verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern. Als Pufferung gelten z. B. die Begrünung von Dächern bis 15 Grad Neigung (extensive Dachbegrünung, Substratdicke min. 10 cm), für nicht begrünte Dachflächen der Bau von gedrosselten Zisternen, Versickerungsmulden und Regenwasserteichen (das Fassungsvermögen des Rückhaltevolumens oberhalb der gedrosselten Ableitung ist mit 25 l/m² Dachfläche anzusetzen. Der Drosselabfluss ist auf 0,15 l/s pro 100 m² angeschlossene Fläche zu begrenzen.) Zusätzliches Zisternenvolumen zum Auffangen und Speichern von Regenwasser für die Verwendung als Gieß- oder Brauchwasser ist möglich.

Dränagen dürfen nicht an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine wasserdichte Ausbildung der Untergeschosse wird empfohlen.

Das von Modulen abfließende Niederschlagswasser ist breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Eine Konzentration von Niederschlagswasser ist zu vermeiden.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den auf Grund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1 Denkmalschutz

§ 20 DSchG v. 6.12.1983

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Kommune 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).

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Hinweis auf Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) 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.

3 Durchführung von Baumaßnahmen

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 ZTV-Baum, den § 29 (1) BNatSchG sowie § 31 NatSchG Baden-Württemberg wird besonders hingewiesen.

4 Vorlage von Baugesuchen

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.

5 Altlasten

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.

6 Brandschutz

An allen Zufahrtstoren müssen dauerhaft und deutlich gekennzeichnet Schilder mit den uneingeschränkten Erreichbarkeiten des zuständigen Energieversorgungsunternehmens im Brandfall angebracht werden. Um einen Zugang für die Feuerwehr im Brandfall zu gewährleisten, sollten an den Zufahrtstoren Feuerwehr-Schlüsseldepots installiert werden.

7 Zufahrtswege

Sollten im Zuge der Errichtung oder des Betriebes der Flächen Schäden an öffentlichen Verkehrswegen/Feldwegen entstehen, sind diese Schäden durch den Betreiber der Anlage zu beseitigen.

8 Immissionsschutz

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.

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 kostenaufwendig sind.

Die FF-PV-Anlage ist so auszuführen, dass keine verkehrsgefährdenden Blendwirkungen auftreten können und dass für schutzwürdige Bebauungen keine erhebliche Belästigung durch Blendung i. S. des § 5 BImSchG entsteht.

9 Grundwasserschutz

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.

10 Baugrund

Es ist mit einem mittel bis tiefem kalkhaltigen Kolluvium, kalkhaltigem braunen Auenboden und Auengley-Brauner Auenboden als vorherrschenden Bodentyp zu rechnen.

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.

11 Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sind nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder streng geschützt (§ 7 Abs. 2 Ziff. 13 und 14 BNatSchG). Es dürfen daher Maßnahmen an Gehölzen (Bäumen, Sträuchern, Efeu etc.) nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel oder von ihnen belegte Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG). Dies gilt vor allem in der jährlichen Brutzeit vom 1. März bis 30. September, kann aber auch außerhalb dieses Zeitraumes von Bedeutung sein. Unmittelbar vor Durchführung der beabsichtigten Maßnahme muss geprüft werden, ob diese Voraussetzungen vorliegen. Gleiches gilt auch für Bäume mit Höhlungen, in denen sich unter Umständen andere geschützte Tiere regelmäßig aufhalten (z. B. Fledermäuse), auch in den Herbst- und Wintermonaten.