

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet Agri-PV (§ 11 (2) BauNVO)

- 1.1.1 Innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Agri-PV“ sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie und die hierzu erforderlichen Nebenanlagen (wie z. B. Betriebsgebäude, Wechselrichter, Transformatoren, Ladesäulen, Übergabestationen, Sicherheitsanlagen, BOS-System, Antennenanlagen, Speicher, Einfriedungen, Wege sowie die erforderlichen Bewirtschaftungs- und Wartungsflächen) zulässig.
- 1.1.2 Außerdem zulässig sind landwirtschaftliche Nutzungen und die hierzu erforderlichen Nebenanlagen.
- 1.1.3 Der Flächenverlust des Grünlands darf nach DIN SPEC 91434 durch die Agri-PV-Anlage maximal 15 % der Gesamtfläche betragen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Höhe der baulichen Anlagen (H) und der
- Grundflächenzahl (GRZ).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- 1.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen (H) ist als Höchstmaß nach Planeintrag festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Oberkante des natürlichen Geländes. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der baulichen Anlage.

- 1.3.2 Die Solarmodule sind so aufzuständern, dass zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes und der Unterkante des jeweiligen Solarmoduls ein Abstand von mindestens 0,2 m lichte Höhe eingehalten wird.
- 1.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
- 1.4.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gilt der gemäß Planeintrag festgesetzte Wert von 0,3.
- 1.4.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- 1.5 Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- Garagen und Carports sind nicht zulässig.
- 1.6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind Versiegelungen und Nebenanlagen unzulässig. Die private Grünfläche ist als dauerhaftes Grünland zu nutzen.
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Extensive Bewirtschaftung:
- 1.7.1.1 Auf der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche wie auch auf der Sondergebietsfläche ist das vorhandene Dauergrünland extensiv zu nutzen:
- 1.7.1.2 Die Sondergebietsflächen sind sowohl unter als auch neben den Modulen als Grünland zu bewirtschaften. Ein zur Umfahrung der Anlage genutzter Grasweg für Wartungs- und Reparaturarbeiten ist zulässig.
- 1.7.1.3 Es muss eine zweimalige Mahd mit Abräumen des Mähguts erfolgen.
- 1.7.1.4 Eine Vor- und/ oder Nachbeweidung darf durchgeführt werden.
- 1.7.1.5 Eine Düngung mit Festmist (bis zu 80 kg gesN/ha) ist nur in jedem 3. Jahr zulässig. Abweichend davon ist nach Absprache mit der Genehmigungsbehörde eine Düngung in jedem 2. Jahr zulässig, wenn das Ertragsniveau, gemittelt für die Gesamtfläche, unter 50 dt TM/ha fällt.
- 1.7.1.6 Der Einsatz von Bioziden ist generell unzulässig.
- 1.7.1.7 Pro Mahddurchgang dürfen bis zu 10 % der Fläche als ungemähte Restflächen verbleiben.
- 1.7.2 Die Solarmodule sind in Reihen mit einem Mindestabstand von 6 Metern zueinander aufzustellen, um zum einen die landwirtschaftliche Nutzung darunter und dazwischen zu ermöglichen und das Rotmilan-Habitat zu schützen.
- 1.7.3 Wege und sonstige befestigte Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen, z.B. als Gras, Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen.
- 1.7.4 Eine Außenbeleuchtung ist nicht zulässig.
- 1.7.5 Es sind Solarpaneele mit niedrigem Reflexionsgrad bzw. hohem Absorptionsgrad oder mit Anti-Reflexions-Beschichtungen zu verwenden. Die Aufständerungen sind ebenfalls reflexionsarm auszuführen.

- 1.7.6 Einfriedungen müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 20 cm einhalten oder bodennah durchlässig für Niederwild, Kleinsäuger und Laufvögel sein.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2.1 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.1.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,3 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Oberkante des Geländes am Standort der Einfriedung.
- 2.1.2 Massive Einfriedigungen wie z.B. Mauern oder Sockel sowie die Verwendung von Stacheldraht sind nicht zulässig.
- 2.1.3 Es sind nur Einfriedungen in dezenten und matten Naturfarben wie z.B. braun und grün oder Metallzäune zulässig. Temporäre Umzäunungen von Teilflächen, wie z.B. Weidenetze, sind zulässig.
- 2.1.4 Einfriedungen sind ausschließlich innerhalb des Sondergebiets zulässig. Einfriedungen im Bereich der privaten Grünflächen sind unzulässig.

3 HINWEISE

3.1 Reinigung der Solarmodule

Im Hinblick auf die Nutzung von Reinigungskemikalien und Mitteln zur Bekämpfung von Moosen und zur Vermeidung von Eingriffen auf Boden und Grundwasser ist die Nutzung und Entsorgung der Ab- und Reinigungswässer vorab mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (Amt für Umweltschutz) abzustimmen. Abwasser aus der Reinigung der Modulflächen, insbesondere beim Einsatz von Reinigungsmitteln, ist vollständig aufzufangen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

3.2 Blendwirkung

Sollten nach Installation der Solaranlage erhebliche Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen entstehen, ist nachträglich ein Sichtschutz durch den Vorhabenträger herzustellen. Zu jeder Zeit ist die Sicherheit des Verkehrs zu gewährleisten.

3.3 Biotop

Das zeichnerisch dargestellte geschützte Biotop (Nr. 179153266283) in Form von waldfreiem Sumpf und Feldgehölz grenzt an das Plangebiet und ist wirksam vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, z.B. durch einen festen Bauzaun. Bei

Abgang ist gleichwertiger Ersatz aus gebietsheimischen Arten zu pflanzen. Als Schutz des waldfreien Sumpfes und Feldgehölz wird ein Puffer von 10 m Breite zu dem waldfreien Sumpf und Feldgehölz eingehalten.

3.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.6 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu

verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Furtwangen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bürgermeister
Josef Herdner

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Furtwangen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Furtwangen, den

Furtwangen, den

Josef Herdner
Bürgermeister

Josef Herdner
Bürgermeister