

Ostalbkreis  
Stadt Neresheim  
Gemarkung Neresheim

## Schriftlicher Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Freiflächen-Photovoltaikanlage Hinterer Riegel II“

vom 24.11.2023  
ausgearbeitet (Seiten 1 bis 6):

PlanWerkStadt  
Deutschordenstr. 38  
73463 Westhausen  
Telefon (07363) 919794  
Telefax (07363) 8160934

Rechtsgrundlagen:

**Baugesetzbuch** (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.02.2023

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023

**Planzeichenverordnung** (PlanzV 90), in der Fassung vom 18.12.1990 und Anlage (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

**Landesbauordnung** (LBO), in der Fassung vom 05.03.2010 (Ges. Bl. S.357, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26) m.W.v. 11.02.2023

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Diese Satzung wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung und der Bekanntmachung ihrer Genehmigung am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt die \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich und liegt ab \_\_\_\_\_ diesem Zeitpunkt im Baurechtsamt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Neresheim, den \_\_\_\_\_

.....  
Thomas Häfele Bürgermeister

Bestandteil der Satzung ist der Lageplan des Büros Plan Werk Stadt, Westhausen vom 24.11.2023 im Maßstab m 1 : 1000 sowie

textlichen Festsetzungen gleichen Datums.

Neresheim, den \_\_\_\_\_

.....  
Thomas Häfele Bürgermeister

Schriftlicher Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Freiflächen-Photovoltaikanlage Hinterer Riegel II“.

---

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Hinterer Riegel II“** (§ 9 BauGB u. BauNVO)

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ gem. § 11 BauNVO.

Zulässig sind Anlagen, die der Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie dienen.

Nach dauerhafter Nutzungsaufgabe der Freiflächen-PV-Anlage sind diese zurückzubauen, damit die Fläche wieder landwirtschaftlich als extensive Grünfläche genutzt werden kann. Die dauerhafte Nutzungsaufgabe ist nach einem Zeitraum von 24 Monaten in dem die Anlage nicht mehr betrieben wird, erreicht.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, § 16-21 BauNVO)

Zulässige maximale Wandhöhe 3,95 m.

Gemessen wird an der Außenkante der PV- Module als Abstand zwischen OK Module und OK Gelände.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB, §§ 12, 21a bis 23 BauNVO)

Photovoltaik-Anlagen sind nur innerhalb der durch die Baugrenze festgesetzten Flächen zulässig.

### 4. Nebenanlagen

(§ 9 (1) BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind, soweit für den Zweck des Sondergebietes erforderlich, allgemein zulässig.

## 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 5.1 Die mit A1 bezeichneten Flächen (die Fläche unter den Photovoltaikmodulen) ist als Extensivwiese anzulegen und zu pflegen. Zur Einsaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Die Fläche ist durch zweimalige Mahd pro Jahr, inklusive Abräumen des Mähguts, dauerhaft zu erhalten.  
  
Der erste Schnitt darf frühestens ab dem 15. Juni erfolgen. Es ist keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden und mineralischem Dünger oder Gülle erlaubt.
- 5.2 Auf den privaten Grünflächen ist eine Buntbrache anzulegen. Zur Einsaat ist gebietsheimisches Buntbrachen-Saatgut zu verwenden. Alle 5 Jahre wird die Buntbrache umgebrochen und wieder neu angelegt. Es ist keine Pflege notwendig.  
Es ist keine Anwendung von Herbiziden, Bioziden und mineralischem Dünger oder Gülle erlaubt.
- 5.3 Anfallendes Niederschlagswasser von den Stromerzeugungsanlagen oder Nebenanlagen darf nicht gesammelt oder abgeleitet werden, sondern ist großflächig auf dem Grundstück der Versickerung/Verdunstung zuzuführen.

## 6. Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen

(§ 9 (3) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

- 6.1 Die zu errichtenden Module dürfen im fertig montierten Zustand eine maximale Höhe von 3,95 m über dem jetzt vorhandenen natürlichen Gelände, nicht überschreiten.
- 6.2 Funktionsgebäude, die ausschließlich dem Betrieb der Photovoltaikanlage dienen, dürfen eine maximale Höhe von 3,00 m über dem jetzt vorhandenen natürlichen Gelände nicht überschreiten.

## **II. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Freiflächen Photovoltaikanlage Hinterer Riegel II“ (Hinweise)**

(§ 9 (6) BauGB)

### **1. Wasserschutzzone**

(§ 19 (1 u.2) WHG u. RVO des RP Stuttgart v. 31.10.67)

Das Gebiet liegt in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes „Pfaffentäle“ zum Schutz der Grundwassererfassung des Zweckverbandes Wasserversorgung Härtsfeld Albuch Gruppe. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Nordwürttemberg vom 09.11.2016 sind zu beachten.

### **2. Bodenfunde**

(§ 20 DSchG)

Bei 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 das Landratsamt Aalen, Untere Denkmalschutzbehörde, oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege, mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

### **3. Bodenschutz**

(§ 4 BodSchG)

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführungen von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Ostalbkreis als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren. Der belastete Boden ist von einer von dort genannten Stelle zu entsorgen.

Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB).

#### 4. Hinweis Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Mergelstetten-Formation (Oberjura).

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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 Baugrund-untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **III. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Freiflächen-Photovoltaikanlage Hinterer Riegel II“**

(§ 74 LBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freiflächen-Photovoltaikanlage Hinterer Riegel II“.

#### **1. Werbeanlagen**

(§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

#### **2. Einfriedigungen**

(§ 74 (1) 3 LBO)

Als neu zu errichtende Einfriedigungen zum Schutz der Photovoltaikanlage sind Zäune in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis zu einer Höhe von 2,00 m einschließlich einem Übersteigschutz zulässig.

Der Zaun ist so auszubilden, dass auf mindestens 50 % der Länge ein Bodenabstand von 0,20 m nicht unterschritten wird.

Einfriedigungen müssen zur Grenze durchgehend einen Abstand von 0,50 m einhalten.