

Schriftlicher Teil (Teil B1.)

Vorentwurf

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Heizzentrale Schwenninger Straße“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Landkreis Sigmaringen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C).

Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1 : 500

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)**
 - 1.1 **Zulassungsvoraussetzung für bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen (§ 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) 2 BauGB)**
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 - 1.2 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO)**
 - 1.2.1 **Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO)**
Zweckbestimmung: Heizzentrale

Das Sondergebiet (SO) dient der Errichtung von Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Nutzung, Verteilung und Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien.

zulässig sind:

- Heizwerke, Blockheizkraftwerke, Wärmepumpen sowie dazugehörige Betriebsgebäude und bauliche Anlagen für deren Betrieb und technische Infrastrukturen,
- bauliche Anlagen, die der Lagerung und Speicherung von Biomasse und dessen Endprodukt dienen, insbesondere Silos, Gas-, Puffer- und Wärmespeicher etc.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)

1.3.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) für Gebäude und Gebäudeteile wird mit der Höhe über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt und ist in der Nutzungsschablone eingetragen (Normal Null entspricht der Meereshöhe).

Die Gebäudehöhe ist zu messen bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlage.

Mit betriebsnotwendigen Nebenanlagen und Gebäudeteilen ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max. ü. NHN) wie folgt zulässig:

- max. 1,50 m mit technischen Aufbauten, wie Lüftungsaufbauten, Oberlichter, Photovoltaikanlagen etc.,
- max. 4,50 m mit Silos, Gas-, Puffer- und Wärmespeicher o.ä.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max. ü. NHN) mit baulichen Anlagen, insbesondere Schornsteinen, um maximal 8,30 m überschritten werden, wenn es aufgrund der im immissionsschutzrechtlichen Verfahren zu prüfenden Vorschriften zwingend erforderlich ist, um die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die gesetzlichen Anforderungen zur Vorsorge einzuhalten.

1.3.2 Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB und § 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

offene Bauweise:

Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Baugrenze bestimmt.

1.6 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- siehe Einschrieb in der Planzeichnung -

Zweckbestimmung: Gebietseingrünung

Die gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Maßnahme 1 (M1): Schonender Umgang mit Böden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn auf allen baubedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Ein Befahren der Bodenlager ist zu unterlassen.

Erdarbeiten sind bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden auszuführen. Der günstigste Bodenzustand ist die halbfeste und feste Konsistenz, die nach DIN 4022 und DIN 18915, Blatt 1 geschätzt oder nach DIN 18112, Teil 1 (Konsistenzzahl $I_c \geq 1$), ermittelt werden kann. Der halbfeste Zustand ist gegeben, wenn der Boden bröckelt und nicht klebt oder schmiert.

Böden im Bereich der nicht zu bebauenden Flächen, die baubedingt beeinträchtigt werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahme fachgerecht wiederherzustellen. Ggf. ist eine Tiefenlockerung des Bodens vorzunehmen.

Der anfallende Oberboden ist innerhalb des Geltungsbereichs oder auf planexternen Flächen wiederaufzutragen. Ggf. ist hierfür eine Genehmigung zu beantragen.

Maßnahme 2 (M2): Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und Belagsflächen ist getrennt vom Schmutzwasser auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Es sind ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen herzustellen. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Versickerungsmulden mit einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Bodenschicht zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers anzulegen.

Es darf nur unbelastetes und gereinigtes Wasser versickert werden. Verkehrs- und Hofflächen, auf denen die Gefahr besteht, dass es zu Verunreinigungen des Grundwassers kommt, sind wasserundurchlässig zu befestigen. Eine Abgrenzung dieser Flächen gegenüber benachbarten Flächen ist durch Schwellen, Entwässerungsrinnen und Gefälle zu realisieren. Niederschlagswasser, das von befestigten Flächen mit erhöhter Verschmutzung (vorwiegend Abflüsse von den Verkehrsflächen) abfließt, muss an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Alternativ ist die Einleitung in den Regenwasserkanal mit entsprechender Vorbehandlung möglich.

Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in Boden und Grundwasser sind metallische Dach- und Fassadenmaterialien wie Kupfer, Blei oder Zink unzulässig, soweit nicht eine Freisetzung dieser Schadstoffe durch Beschichtungen ausgeschlossen ist.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Pflanzgebot: Einzelbäume

An den gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein hochstämmiger Baum mit mindestens 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

Die Pflanzgruben sind mit einem Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbarem Boden einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen. Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzliste 1:

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

1.9 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 (1a) BauGB und §§ 1a (3) BauGB i.V.m. 11 (1) Nr. 2 BauGB)

- wird im weiteren Verfahren verifiziert und ggf. ergänzt -

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz und Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

Bei der Erschließung und den einzelnen Bauvorhaben ist das Merkblatt des Landratsamtes Sigmaringen "Bodenschutz bei Bauarbeiten" sowie die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Sollte anfallender Bodenaushub für Auffüllungen im Außenbereich vorgesehen sein, ist das Merkblatt „Erdauffüllungen / Erdaufschüttungen im Außenbereich“ des Landratsamtes Sigmaringen zu beachten. Die entsprechenden Anträge zur Genehmigung der Auffüllung sind rechtzeitig beim Landratsamt Sigmaringen / Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz einzureichen. Auch bei genehmigungsfreien Auffüllungen sind die rechtlichen und fachlichen Anforderungen des Bodenschutzes sowie des Naturschutzes zu beachten.

Wird bei der Erschließung oder den Baumaßnahmen auf Müllablagerungen gestoßen oder werden Verunreinigungen des Baukörpers bzw. des Bodens (z. B. unnatürlicher Geruch, Verfärbung) festgestellt, ist umgehend das Landratsamt Sigmaringen / Fachbereich Umwelt und Arbeitsschutz zu verständigen.

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten. Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

2.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet „Heuberg“ (WSG-Nr-Amt 417.229, Zone III). Die Festlegungen der Rechtsverordnung vom 10.05.1989 sind zu beachten. Insbesondere ist die Nutzung von Erdwärmesonden und Grundwasserwärmepumpen zu Heiz- oder Kühlzwecken nicht erlaubt.

Für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 WHG (z. B. Heizöl, Diesel etc.) ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen - AwSV - in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.3 Archäologische Funde

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 unverändertem 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.

2.4 **Beschränkung der Beleuchtung**

Zur Vermeidung von Störungen der Fauna ist die Beleuchtung der Gebäude und Freiflächen mit Full-cut-off-Leuchten mit asymmetrischen Planflächenstrahlern auszubilden, so dass die Lichtverteilung auf die zu beleuchtenden Objekte (Weg, Plätze) beschränkt und Streulicht weitestgehend vermieden wird. Die Flächen sind grundsätzlich von oben nach unten zu beleuchten.

Die Beleuchtung ist mit einer bedarfsgerechten Steuerung und Abschaltung in den Morgenstunden auszustatten. Die Beleuchtungsstärke ist angepasst an die jeweiligen Erfordernisse so gering wie möglich zu halten. Die Gehäuse sind staubdicht auszuführen, um ein Eindringen von Insekten zu verhindern und die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf 40 °C nicht übersteigen. Als insektenfreundliche Leuchtmittel sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder warmweiße LED-Leuchten mit max. 3 000 Kelvin und geringen Blauanteilen zu verwenden. Ultraviolette und infrarote Strahlung sind zu vermeiden.

Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Vorentwurf

2. Örtliche Bauvorschriften „Heizzentrale Schwenninger Straße“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Landkreis Sigmaringen

Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:500

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)**
Für Fassaden sind nur gedeckte, nicht leuchtende und nicht grelle Farbtöne zulässig.
Stark glänzende und reflektierende Materialien zur Fassaden- und Dachgestaltung sind unzulässig.

Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in der Neigung des Daches auszubilden bzw. bei Flachdächern auch aufgeständert zulässig. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten.
2. **Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**
Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung und nur an der Fassade, nicht auf dem Dach, zulässig.
Beleuchtete Werbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht (Lauflicht-/ Wechsellichtanlagen, Laserwerbung) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone sind unzulässig.
3. **Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Einfriedigungen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m inklusive Übersteigschutz zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

Der Mindestabstand der Zaunanlage zu Nachbargrundstücken ergibt sich aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.
4. **Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)**
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:
 1. Äußere Gestaltung von Gebäuden
 2. Werbeanlagen
 3. Einfriedigungen

Reutlingen, den 21.09.2023

Stetten am kalten Markt, den 21.09.2023

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Maik Lehn
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Heizzentrale Schwenninger Straße“
2. Örtliche Bauvorschriften „Heizzentrale Schwenninger Straße“

Gemeinde Stetten am kalten Markt, Landkreis Sigmaringen

Aufstellungsbeschluss	21.09.2023
- Öffentliche Bekanntmachung	28.09.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	29.09.2023 – 03.11.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	29.09.2023 – 03.11.2023

Entwurfsbeschluss	
- Öffentliche Bekanntmachung	
- Veröffentlichung des Entwurfs gem. § 3 (2) BauGB	
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	

Satzungsbeschluss

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften)

Ausgefertigt: Stetten a.k.M., den _____
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhaben-
bezogenen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bau-
vorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss über-
ein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan
und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Stetten a.k.M., den _____

Bürgermeister