

GEMEINDE: LONSEE
GEMARKUNG: LONSEE
ALB-DONAU-KREIS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„Fernwärme Mengsel“

Entwurf: 09.12.2024 Stand:28.11.2024

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art 3 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S.394) m. W. v. 01.01.2024

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S.176) m. W. v. 07.07.2023

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S.422) m. W. v. 25.11.2023

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S.229) m. W. v. 01.07.2023

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinde werden aufgehoben.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1-15 BauNVO)

2.1.1 Sondergebiet (SO) im Sinne von § 11 Abs.2 BauNVO.mit der Zweckbestimmung „Energetische Nutzung von Biomasse“

Zulässig sind:

Anlagen und Gebäude für die Erzeugung von Energie aus Biomasse einschließlich der erforderlichen Lagergebäude und Lagerflächen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21a BauNVO)

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan

2.2.2 Höhe der Gebäude (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante Firstziegel bzw. Oberkante Dachabschluss. Die eingetragene EFH bezieht sich auf das Hauptgebäude.

Der erforderliche Schornstein darf eine Höhe bis zu 40 m über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe aufweisen.

2.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Plan.

Abweichende Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Festsetzung, dass abweichend von der offenen Bauweise, keine Begrenzung der Gebäudelänge vorgesehen ist.

2.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die im Plan eingetragene Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf um max. 0,50 m über- bzw. unterschritten werden.

2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.5.1 Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Siehe zeichnerischer Teil.
- 2.5.2 Regelungen für bauliche Anlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO.
 - 2.5.2.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 2.5.2.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - 2.5.2.3 Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO Baden-Württemberg sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.6 Flächen für Hochwasserschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Gemäß zeichnerischer Darstellung.

2.7 Bei der Errichtung baulicher Anlagen erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasser- bzw. Starkregenschäden (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Die geplanten Gebäude sind vor abfließenden Niederschlagswasser aus dem östlich angrenzenden Außeneinzugsgebiet zu schützen. Die festgesetzte Hochwasserschutzmauer ist bis zu einer Höhe von mindestens 600,00 m ü. NN herzustellen.

2.8 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und erforderliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.8.1 Die Schalleistung an der Rauchgaskaminmündung muss auf $L_w=85,0$ dB(A) beschränkt werden. Vorsorglich sollte bei der Auslegung des Schalldämpfers auf das tieffrequente Emissionsspektrum geachtet werden.

2.8.2 Die Nordwestfassade des Hackschnitzzellagers ist mit einer mindestens 6 m hohen Wand über der Erdgeschossfußbodenhöhe zu versehen.

2.8.3 Die Wandkonstruktion selbst muss geschlossen ausgeführt werden. Zwischen Oberkante Wand und Überdachung ist eine Öffnungsfläche zulässig.

2.8.4 Die Anlage ist mit einem Schornstein mit einer Höhe von 40 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe auszuführen.

2.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.9.1 Öffentliche Verkehrsflächen sind gem. zeichnerischem Teil festgesetzt.

2.9.2 Straßenausstattung

Masten für die Straßenbeleuchtung und Schaltschränke sowie Verkehrszeichen sind bis zu einer Tiefe von 0,50 m ab Randsteinhinterkante zu dulden.

2.10 Böschungen/Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützbeton für Randeinfassungen, die zur Herstellung der Erschließungsstraße erforderlich sind, sind auf dem Baugrundstück zu dulden.

2.11 Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Waldflächen sind als Waldsaum dauerhaft neu zu entwickeln.

2.12 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.12.1 Entwässerung

2.12.1.1 Niederschlagswasser

Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers der Baugrundstücke.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist getrennt zu fassen und in eine Entwässerungsmulde einzuleiten.

Das anfallende Niederschlagswasser der Hofflächen ist getrennt zu fassen, in einem Sedimentationsschacht vor zu reinigen und in eine Entwässerungsmulde einzuleiten.

Das anfallende Schmutzwasser ist in den Mischwasserkanal in der Straße „Im Mengsel“ ein zuleiteten.

2.12.2 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Werden gemäß Artenschutzgutachten festgesetzt.

2.13 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Maßnahmen, die an anderer Stelle als im Bebauungsplan als Ausgleich für den Eingriff vorzunehmen sind, werden in vollem Umfang dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

Zugeordnet wird dem Bebauungsplan „Fernwärme Mengsel“ die Maßnahme „Neuanlage Feldgehölz entlang der Lone“ auf Flurstück 2196, Gemarkung Lonsee.

2.14 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.14.1 PFG 1: Pflanzgebot „Wiese“:

Die in der Planzeichnung mit pfg1 gekennzeichneten Flächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung aus zertifiziertem autochthonem Saatgut, für den Produktionsraum 7 "Deutsches Berg- und Hügelland", Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“ anzupflanzen. Die Wiese ist extensiv zu nutzen. Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahme zu bepflanzen.

2.14.2 PFG 2: Pflanzgebot "Waldsaum":

Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist als Ausgleich in die Waldfläche als naturnaher Waldsaum mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung anzulegen und zu bepflanzen.

3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Farbgebung und Materialien

3.1.1.1 Leuchtfarben und fluoreszierende Oberflächen sowie die Verwendung glänzender Materialien als Dachdeckung, Fassadenverkleidung oder Anstrich sind unzulässig.

3.1.1.2 Wandverkleidungen mit Wellblech oder ähnlichen Materialien sind nicht zulässig.

3.1.1.3 Unbeschichtete Metalle, wie z. B. Kupfer, Zink und Blei sind weder als Dach- noch als Fassadenbekleidung zulässig.

3.1.2 Dacheindeckung

Die Dächer der Gebäude müssen statisch verstärkt ausgebildet werden, um auch einem fallenden Baum standhalten zu können. Die Deckung der Gebäude muss feuerfest hergestellt werden und entsprechende geeignete Deckungen aufweisen.

3.1.3 Dachneigung

3.1.3.1 Siehe Einschriebe im Plan.

3.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.2.1 Bodenbeläge

Hofflächen sind wasserundurchlässig zu befestigen.

3.2.2 Einfriedungen

3.2.2.1 Tote Einfriedungen sind nur als Zäune und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

3.2.2.2 Stützmauern sind bis maximal darf 2,00 m Höhe zulässig.

3.2.3 Verwendung von Erdaushubmaterial

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden.

3.3 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die unterirdische Verkabelung der Niederspannungsleitungen (elektrische Leitungen und Fernmeldeleitungen und ähnliche Medien) ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer und Freileitungen sind nicht zugelassen.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweis auf Handwerk und Beruf zulässig. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden an den Wandflächen bis zu einer Größe von 1 m² zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften „Fernwärme Mengsel“ Ziffer 3.1 bis 3.4 nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

5 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Grundwasserschutz

5.1.1 Das Vorhaben liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Donauried – Hürbe“ des Zweckverbandes Landeswasserversorgung. Die Bestimmungen der Schutz-zonenverordnung vom 16. April 2015 sind einzuhalten.

5.1.2 Für sämtliche Anlagen, Anlagenteile und Rohrleitungen, die wassergefährdende Stoffe enthalten, sind Auffangvorrichtungen zu schaffen. Da sich die Anlage im Wasserschutzgebiet befindet, ist das Volumen der Auffangeinrichtungen so zu bemessen, dass 100 % des Gesamtvolumens aufgenommen werden kann. Die Auffangvorrichtungen sind dicht und gegen die darin gelagerten Medien beständig auszubilden.

5.2 Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) 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 (Landesamt für Denkmalpflege, Tel. 07071/757-2429) 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.

5.3 Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Verunreinigungen oder Altablagerungen, wie Müllrückstände, Verfärbungen oder auffällige Gerüche festgestellt werden, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Abteilung Wasser- und Bodenschutz sofort zu benachrichtigen.

5.4 Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser auf das Baugrundstück einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sind überflutungssicher auszubilden. Alle Gebäudeöffnungen (z. B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) sind mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Die Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund ist unzulässig.

5.5 Beleuchtungsanlagen

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.

Ab dem 1. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen. Im Übrigen sind bestehende Beleuchtungsanlagen unter den in Satz 1 genannten Voraussetzungen bis zum Jahr 2030 um- oder nachzurüsten.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen in § 21 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

5.6 Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

5.6.1 Bauherrinnen und Bauherren sind beim Neubau von Gebäuden dazu verpflichtet, auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Die Pflicht gilt auch bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes, wenn mit den Bauarbeiten ab dem 1. Januar 2023 begonnen wird. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der Pflichterfüllung der Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

5.6.2 Auf die Einhaltung der Bestimmungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung- PVPf-VO wird verwiesen.

5.7 Bodenschutz

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten. Auf den Erdmassenausgleich im Sinne des § 3 Absatz 3 LKreiWiG wird hingewiesen.

6 **Verfahrensvermerke**

Bebauungsplan im Regelverfahren

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Bebauungsplan „.....“ in Ort, OT....aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ort ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Vorentwurf des Bebauungsplanes „.....“ und seine Begründung vomöffentlich auszulegen. Ort und Dauer der frühzeitigen öffentlichen Auslegung sind am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ort mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vombis..... öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „.....“ und seine Begründung vomöffentlich auszulegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ort mit dem Hinweis darauf ortsüblich bekanntgemacht worden, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die nach § 4 Abs. 1 BauGB Beteiligten sind von der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom benachrichtigt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vombis..... öffentlich ausgelegen und wurde ins Internet eingestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom die während der Auslegungsfrist eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Das Prüfergebnis ist den Betroffenen mit Schreiben vom mitgeteilt worden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vomden Bebauungsplan „.....“ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von Ort wurde am im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ort ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „.....“ wurde dadurch rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt zur Genehmigung vorgelegt. Mit Erlass vom hat das Landratsamt den Bebauungsplan genehmigt.

Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

.....

Name, Bürgermeister

7 Ausfertigungsvermerk

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom überein.

Ausgefertigt:

Bürgermeisteramt Lonsee

Jochen Ogger Bürgermeister

Gefertigt: 09.12.2024

**WASSERMÜLLER ULM GMBH
INGENIEURBÜRO**

Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm

Datum: 09.12.2024