



# **BEBAUUNGSPLAN und örtliche Bauvorschriften**

## **„Solarpark Römerhügel“**

**Nr. 027/05**

### **Textliche Festsetzungen**

Ludwigsburg, 16.11.2018

Bearbeitung:

Stadt Ludwigsburg

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

## **Allgemeines**

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

### **A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)**

Auf der festgesetzten Fläche „Sondergebiet Solarpark“ sind ausschließlich Kollektoren zur Nutzung der Sonnenenergie (thermisch oder photoelektrisch) sowie Wege und technische Anlagen zulässig. Die Fläche unterhalb der Kollektoren ist als Grünfläche/Wiese unversiegelt zu belassen bzw. wieder herzustellen.

Innerhalb des festgesetzten Baufensters ist die Errichtung eines Technikgebäudes mit einer maximalen Grundfläche von 400 m<sup>2</sup> zulässig.

##### **1.2 Höhe der baulichen Anlage**

Das Technikgebäude darf eine maximale Höhe (inclusive Aufbauten wie z.B. Geländer und Schautafeln) von 10 Metern über der geplanten Geländeoberkante (GOK) nicht überschreiten.

#### **2. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Es sind bis zu 5 Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind unzulässig.

#### **3. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzfläche für Zaun- und Mauereidechsen“ festgesetzt. Innerhalb der Fläche ist neben der grünordnerischen Gestaltung die Anlage von Fußgängerwegen mit wassergebundenem Material oder Fußgängerstege zulässig. Das Radfahren ist nicht zulässig und muss durch geeignete Maßnahmen unterbunden werden.

#### **4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

##### **4.1 Festlegung von Schutzmaßnahmen für Zaun- und Mauereidechsen**

Die Schutzmaßnahmen aus dem „Schutzkonzept für Zaun- und Mauereidechse im Bereich der Solarthermie, Römerhügel Ost des Büros für Landschaftsökologie LAUFER, Offenburg, vom Dezember 2017 sind auf den dafür festgesetzten Flächen umzusetzen.

Im Einzelnen handelt es sich um

- Erhalt der „Kernfläche“ aus den CEF-Maßnahmen Erweiterung Fa. Stihl,
- Bauzeitenbeschränkung und Fristen zur Baufälltung,
- Einrichtung eines Reptilienzauns,
- Vergrämung,
- Vergrößerung des Lebensraumes,

- Aufwertung der Fläche nördlich des Wasserturmes,
- Gestaltung eines Vernetzungskorridors.

Während der gesamten Bauzeit muss eine naturschutzfachliche Baubegleitung stattfinden, ebenso ein baubegleitendes Monitoring. Nach Fertigstellung sollte ein 5-jähriges Monitoring durchgeführt werden.

#### **4.2 Umgang mit Niederschlagswasser**

Das von befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser (z.B. Dachfläche Technikgebäude, Solarmodule) ist breitflächig über die angrenzenden Grünflächen abzuleiten, zu versickern und zu verdunsten.

#### **5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

– siehe Planeintrag –

Die mit „GR“ bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

#### **6. Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

##### **Flächige Pflanzbindungen – Pfb -**

– siehe Planeintrag –

Die innerhalb der flächigen Pflanzbindungen -Pfb- vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind diese durch standortgerechte Laubbäume und/oder Gehölze zu ersetzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine Entnahme von Einzelbäumen und Sträuchern zur Anlage und Unterhaltung eines Zaunes ist zulässig.

### **B. Örtliche Bauvorschriften**

#### **1. Äußere Gestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

##### **1.1 Dachform, Dachneigung**

Das Technikgebäude ist als Flachdach bis maximal 3° Neigung auszuführen. Die Einrichtung einer Aussichtsplattform auf dem Gebäude ist zulässig. Sollte nicht die komplette Dachfläche dafür genutzt werden, ist die Restfläche mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratstärke mind. 12 cm) auszuführen.

##### **1.2 Fassadengestaltung**

Die Fassade des Technikgebäudes ist in Teilen in Holz auszuführen. Grelle und leuchtende Farben sind generell unzulässig.

#### **2. Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur im Sinne der Eigenwerbung für die SWLB und deren Projektpartner oder der Stadt Ludwigsburg nur am Technikgebäude bis auf Oberkante Brüstung der Aussichtsplattform zulässig und dürfen eine Ansichtsfläche von 2 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Informationstafeln zum Gesamtprojekt.

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen mit in kurzen Abständen wechselndem Licht, Videowände oder Lichtlaufbänder sind unzulässig.

## **C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Baugrund, Geotechnik, Altlasten, Kampfmittel**

Bei den Grundstücken nördlich des Römerhügelwegs (u. a. Flurstück Nr. 4660) handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Lehmgrube, welche nach dem Rohstoffabbau ab den 1930er bis in die 1970er Jahre des letzten Jahrhunderts als Haus- und Gewerbemülldeponie genutzt wurde. Die Auffüllungsfläche ist unter der Bezeichnung „Lehmgrube Ziegelwerke Ludwigsburg“ unter der internen Flächen-Nr.: 2438 durch den Fachbereich Umwelt des Landratsamtes Ludwigsburg als altlastenverdächtig mit dem Vermerk „B (Belassen) – Neubewertung bei Nutzungsänderung“ eingestuft.

Die Baugrundverhältnisse sind insgesamt als schlecht bis mäßig geeignet einzustufen, da die bis zu 12 m mächtige künstlichen Auffüllungen eine sehr heterogene Zusammensetzung aufweisen. Es wurden zum Zeitpunkt der Untersuchungen keine Grundwasser- bzw. Sickerwasserführung festgestellt.

Für den Bereich der geplanten Technikflächen ist aufgrund der Deponiegasmessungen keine besondere Gefährdung abzuleiten.

Ein potentieller Verdacht auf Kampfmittel ist nicht auszuschließen. Im Vorfeld der Bauausführung wird empfohlen, bei einer Flachgründung eine geomagnetische Oberflächensondierung und im Falle einer Tiefgründung eine geomagnetische Bohrlochsondierung durchzuführen.

Im Einzelnen sind die Ergebnisse und Ausführungshinweise des Baugrund- und Gründungsgutachtens, abfallwirtschaftliche Untersuchungen sowie ergänzende Baugrunduntersuchungen der GEO RISK, Ingenieurgesellschaft für Altlasten und Risikomanagement mbH, Stuttgart, vom 30.11.2017 und 10.01.2018 zu beachten.

### **2. Archäologische Bodenfunde**

Werden innerhalb des Plangebiets denkmalgeschützte Bodenfunde angetroffen, besteht eine Meldepflicht gemäß § 20 DSchG. Die Möglichkeit zur Fundbergung ist einzuräumen.

### **3. Arten- und Baumschutz**

Durch den Schutz von Einzelbäumen vor möglichen baubedingten Beeinträchtigungen und der Festlegung eines Rodungszeitraums können Verbotstatbestände vermieden und eine kontinuierliche ökologische Funktionalität erhalten werden.

Im Einzelnen sind die Ergebnisse und Ausführungshinweise des Tierökologischen Gutachtens (Werkgruppe gruen, Stuttgart, Oktober 2017) sowie des Schutzkonzepts für Zaun- und Mauereidechsen (Büro für Landschaftsökologie LAUFER, Offenburg, Dezember 2017) zu beachten.

### **4. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (vgl. Regelungen zum Schutz des Bodens, Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, November 2015).