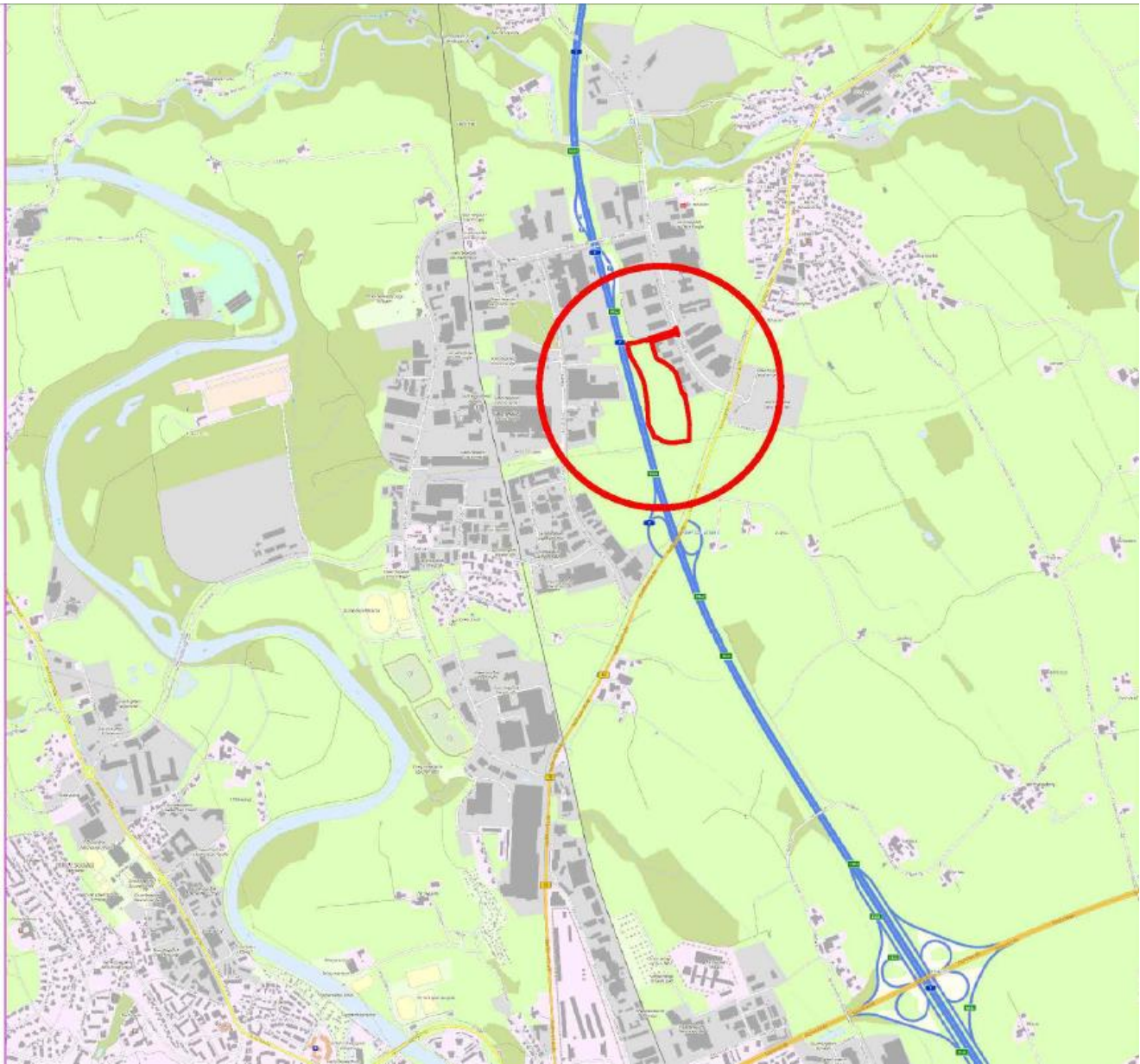


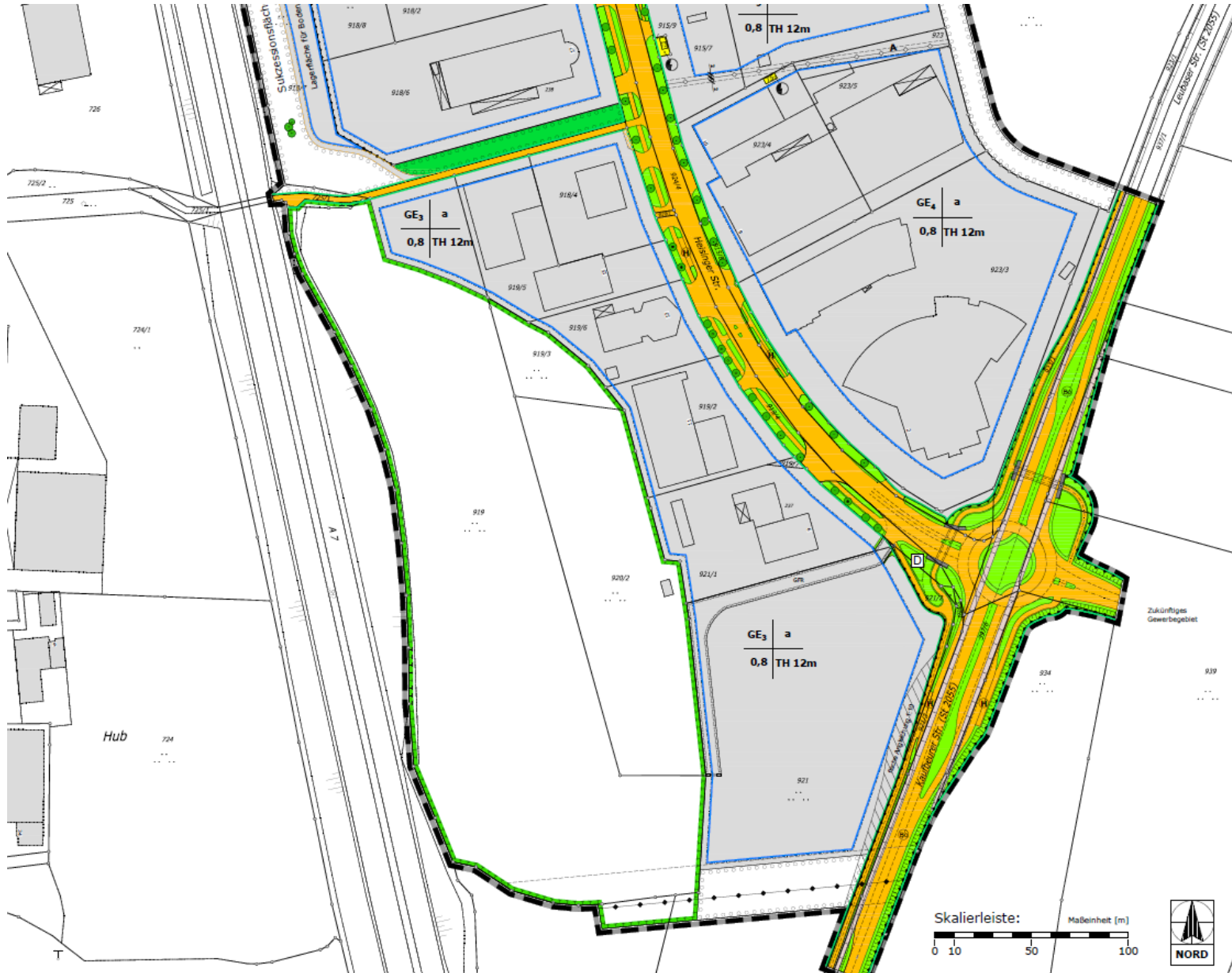
3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße - SO Photovoltaik“

Verfahrenswechsel
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Planungs- und Bauausschuss am 25.09.2024
Stadtrat am 26.09.2024









Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße - Sondergebiet Photovoltaik“ liegt im Bereich Ursularied, östlich der Autobahn A7 und im Süden des dortigen Gewerbegebietes. Es umfasst eine Gesamtfläche von 49.032 m².

Davon:

Gewerbefläche	9.504 m ²
Sondergebietsfläche	36.516 m ²
Verkehrsflächen	1.866 m ²
Straßenbegleitgrün	736 m ²
Private Grünflächen:	1.410 m ²



Gebietstypen:

Gewerbegebiet im Norden (GE)

- GRZ 0,8
- Zulässige Wandhöhe 14 m

Sondergebiete (SO) im Süden
Freiflächen - Photovoltaikanlage

- GRZ 0,8
- Zulässige Anlagenhöhe 4 m

GE	
GE	a
0,8	WH 14 m
FD	

SO Photo- voltaik	
SO	
0,8	WH 4 m
FD/PD _{5° - 20°}	



- Gewerbegebiet im Norden (GE)
- Abweichende Bauweise (Gebäude von >50m Länge zulässig)
 - Baugrenze s. Planzeichnung

Sondergebiete (SO) im Süden Freiflächen
Photovoltaikanlage

- Baugrenze s. Planzeichnung (Abstand zu Nachbargrundstück min. 3 m)

GE	
GE	a
0,8	WH 14 m
FD	

SO Photo- voltaik	
SO	
0,8	WH 4 m
FD/PD _{5° - 20°}	



Verkehrsflächen

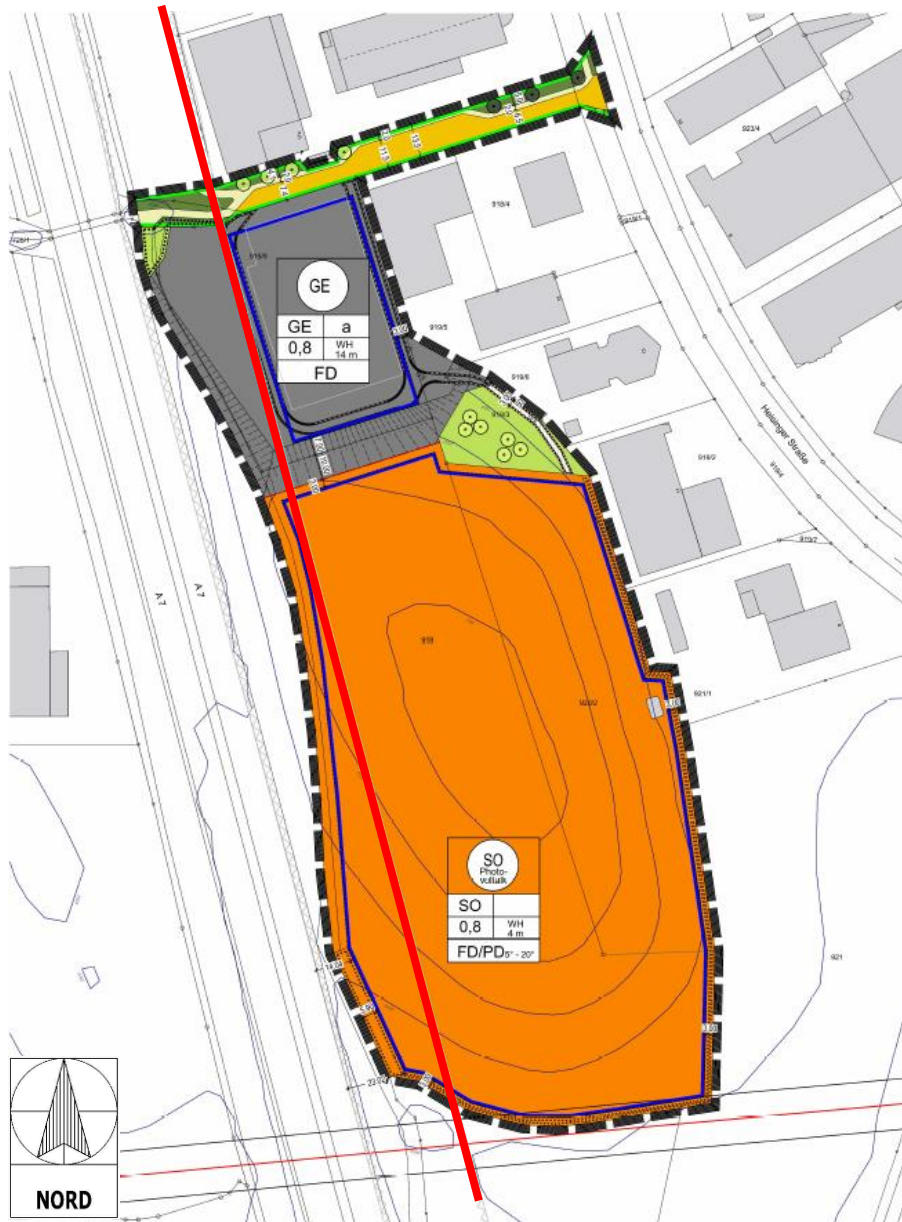
Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Unterteilung der Verkehrsflächen ist lediglich nachrichtlich übernommen und nur als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt.

Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Garagen (nach §12 BauNVO) und Nebenanlagen (nach §14 BauNVO) dürfen generell nur innerhalb der Baugrenzen ausgeführt werden.

Stellplätze und für den Betrieb benötigte Hofflächen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, dürfen jedoch nicht auf Pflanzstreifen und anderen festgesetzten Grünflächen liegen.

Die Hofflächen dürfen befestigt ausgeführt werden. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.



Entlang der Autobahn A7 ist eine Bauverbotszone im Abstand von 40m zum Fahrbahnrand ausgewiesen.

Innerhalb dieser Zone dürfen ohne Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes keinerlei Hochbauten (fest mit dem Boden verbundene Bauteile) errichtet werden.

Ausdrücklich davon ausgenommen sind nach §9 Abs. 2c Bundesfernstraßengesetz in Verbindung mit §35 Abs. 8b BauGB und §2 EEG Photovoltaikanlagen.



Dachform; Dachneigung; Dachaufbauten
Als Dachform im Gewerbegebiet ist das Flachdach zulässig.

Im Sondergebiet Solar ist das Flachdach (Nebenanlagen) und das Pultdach (Module) mit einer Neigung von 5° bis 20° zulässig.

Dachmaterialien

Dacheindeckungen und -verwahrungen aus Zink, Kupfer oder Blei sind nicht zulässig.

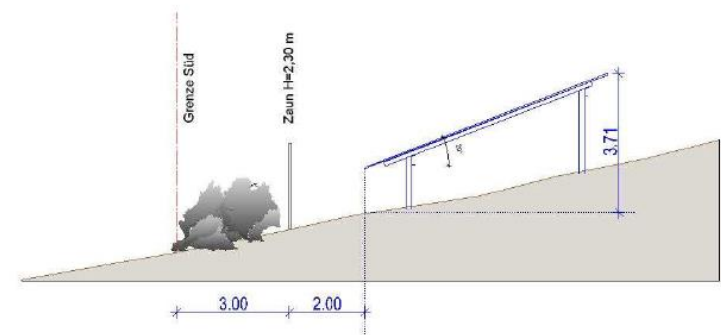
Dachaufbauten

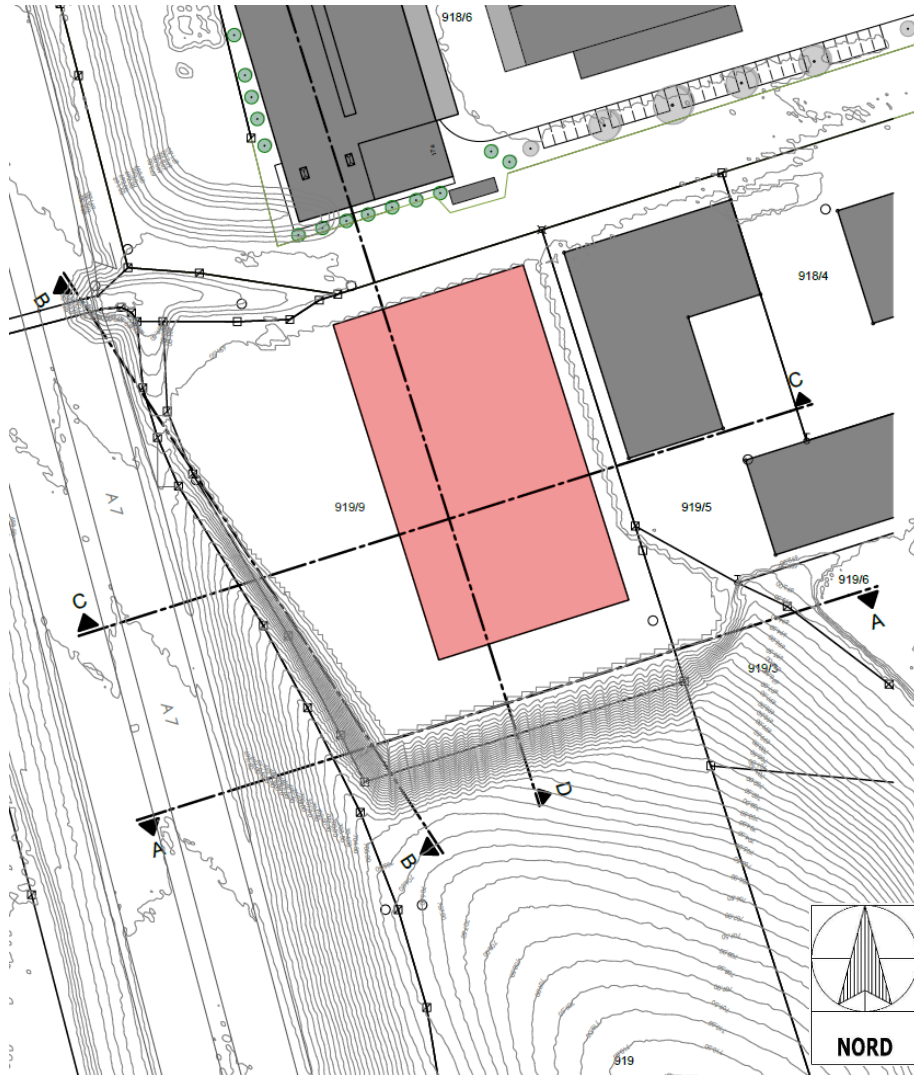
Ausnahmsweise sind für untergeordnete Gebäudeteile wie Aufzugsanlagen, Lüftungsgeräte, u.ä. über Dach größere Höhen als festgesetzt (max. 3,0 zusätzlich, also OK 17,0m) zulässig, jedoch nur auf einer max. Fläche von 10% der Gesamtdachfläche.



Grundstückseinfriedungen sind nur als Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,30m erlaubt. Sie sind, bei Vorhandensein in die Randeingrünung mit zu integrieren. Die Einfriedungen haben ohne Sockel zu erfolgen und müssen einen Abstand von 15cm zur Geländeoberkante aufweisen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewähren. Unzulässig sind Einfriedungsmauern, geschlossene Zäune sowie Hecken aus Tuja- oder Nadelgehölzpflanzungen.

Der Zaun zur Einfriedung der Photovoltaikanlage ist 3,0m von der Grundstücksgrenze einzurücken

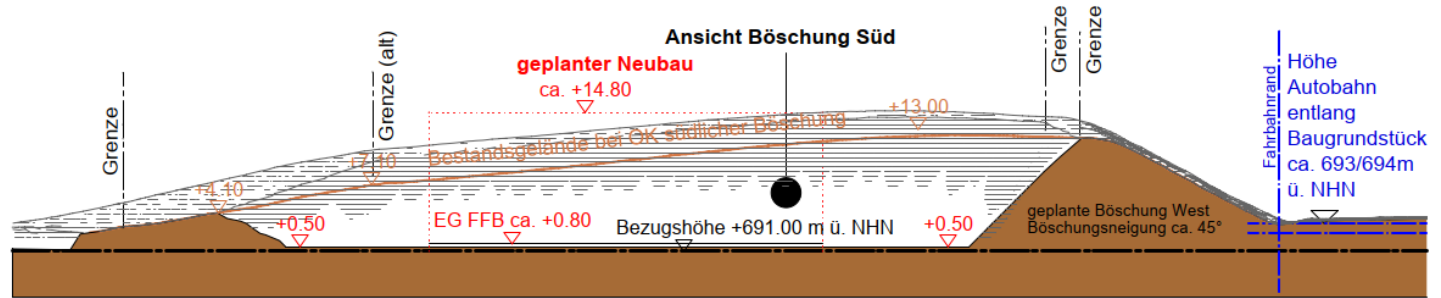




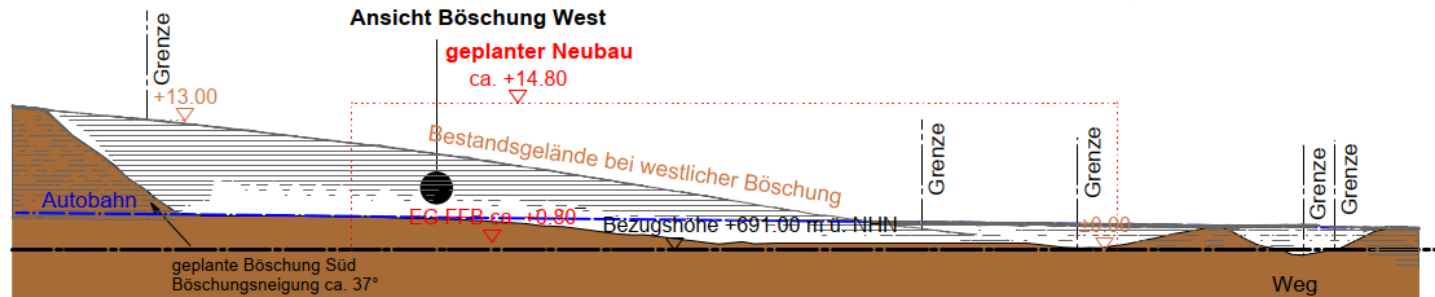
Im Gewerbegebiet ist es durch die teils stark kuptierte Lage zulässig, Geländeänderungen vorzunehmen. Diese ergeben sich aus der Zuordnung der Hoffläche zur Zufahrt (ca. 691 m ü. NHN) und der daraus resultierende EFH der möglichen Gebäude (ca. 691,80 m ü. NHN).

Die dafür notwendigen Abböschungen an der West- und Südseite des Gewerbegrundstückes sind entsprechend den hier dargestellten Systemschnitten herzustellen.

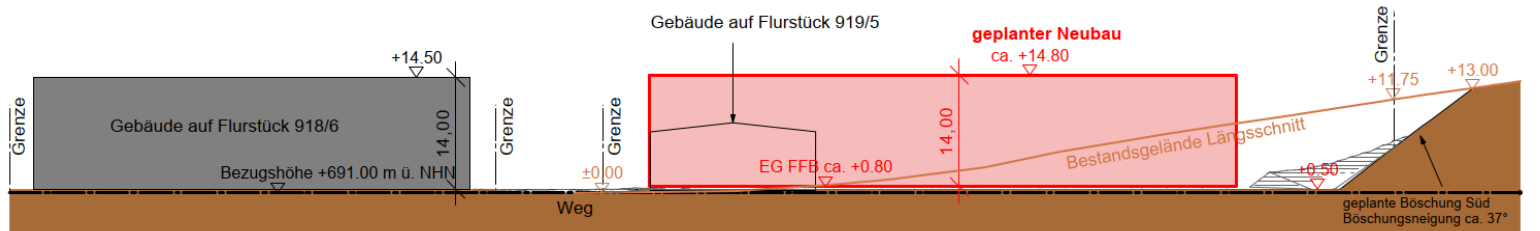
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt D-D





Abwasser und Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung im Gewerbegebiet erfolgt im Trennsystem, d.h. dass auf dem Gewerbegrundstück das Niederschlagswasser nach unbelasteten und belasteten Oberflächen getrennt abgeleitet werden muss. Das Niederschlagswasser aus den belasteten wird zusammen mit dem Schmutzwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet. Das unbelastete Dachwasser soll vor Ort versickert werden.

Das Niederschlagswasser auf den Modulen im Sondergebiet Solar tropft vor Ort ab und wird über die Oberfläche versickert.

Die materiellen Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlungsanlagen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft, soweit dieses durchgeführt wird.



Anbindung des GE-Gebiets:

Ausbau der Stichstraße von der Heisinger Straße
Anbindung der Fuß- und Radwegsunterführung an einen neuen Fußweg;
Straßenbegleitgrün mit Erhalt der bestehenden Bepflanzung

Anbindung des SO-Gebiets:

Geh- und Fahrrecht über die Grundstücke 919/9 und 919/3 wird festgesetzt

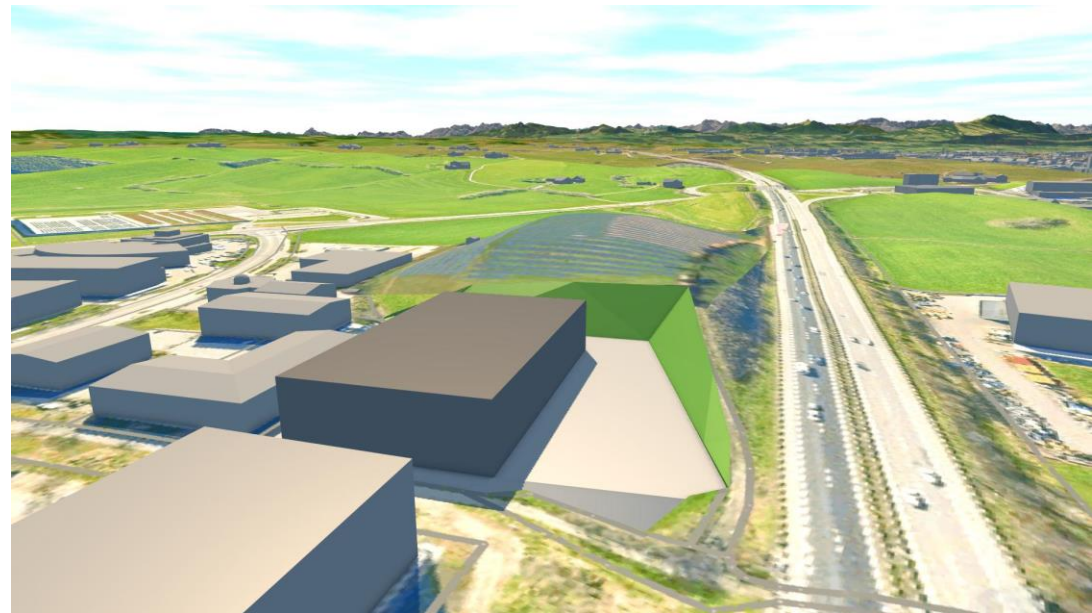
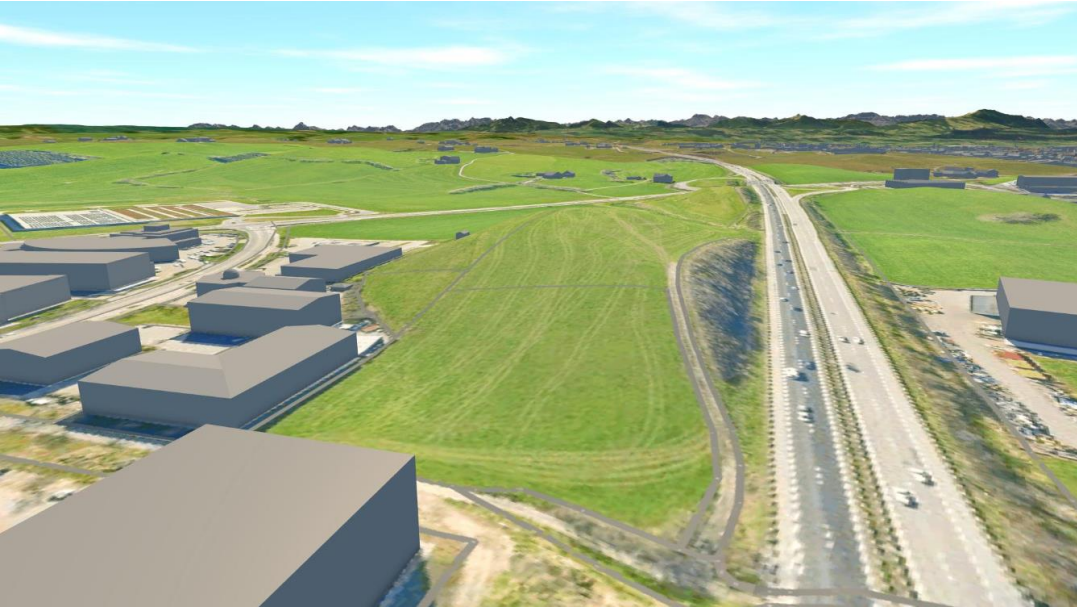


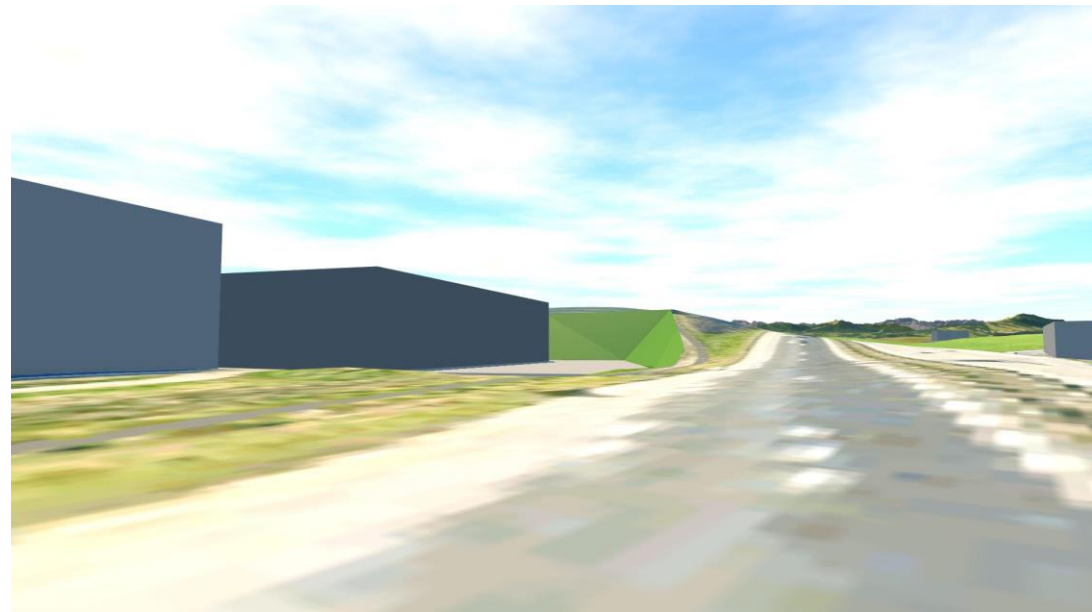
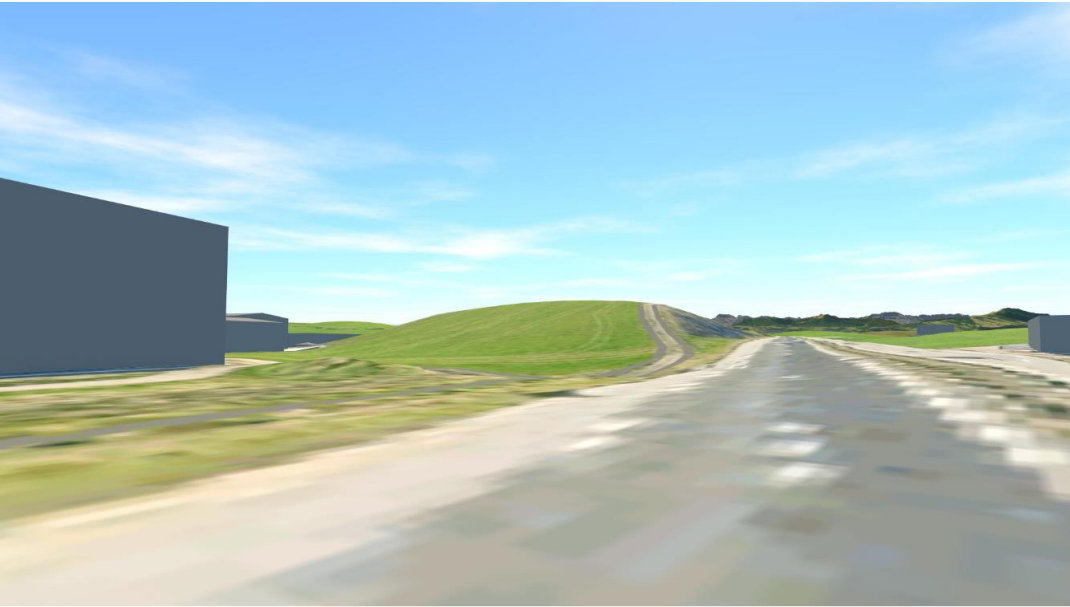
Vorgeschlagene Gutachten zur Beigabe der frühzeitigen Beteiligung:

- Baugrunduntersuchung vom Büro ICP in der Fassung 23.11.2023
- Baugrunduntersuchung Baugrund Süd in der Fassung 23.07.2024

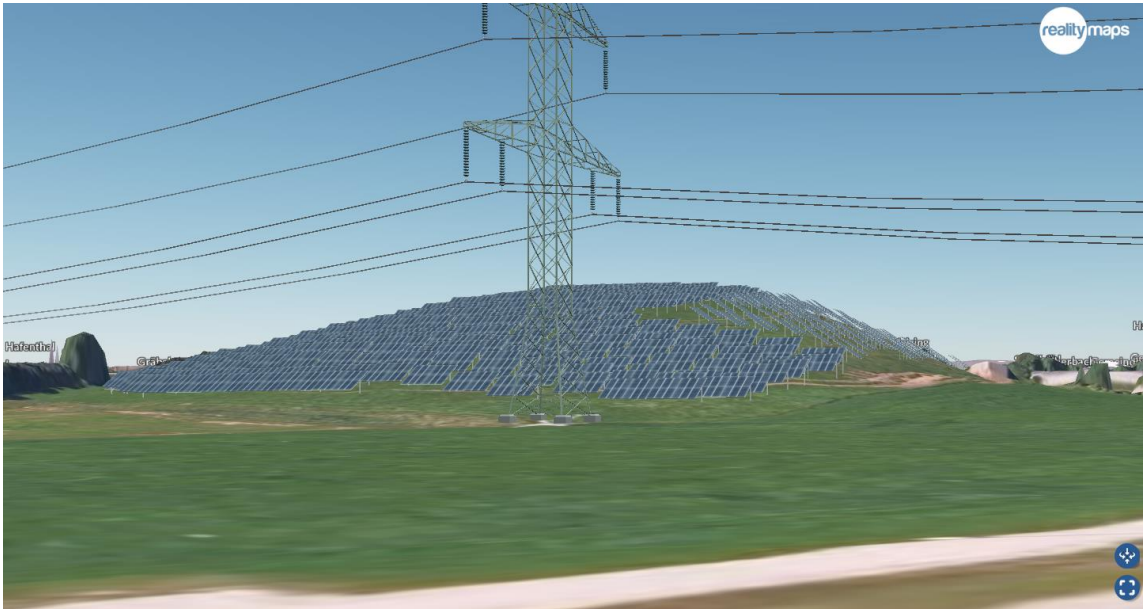
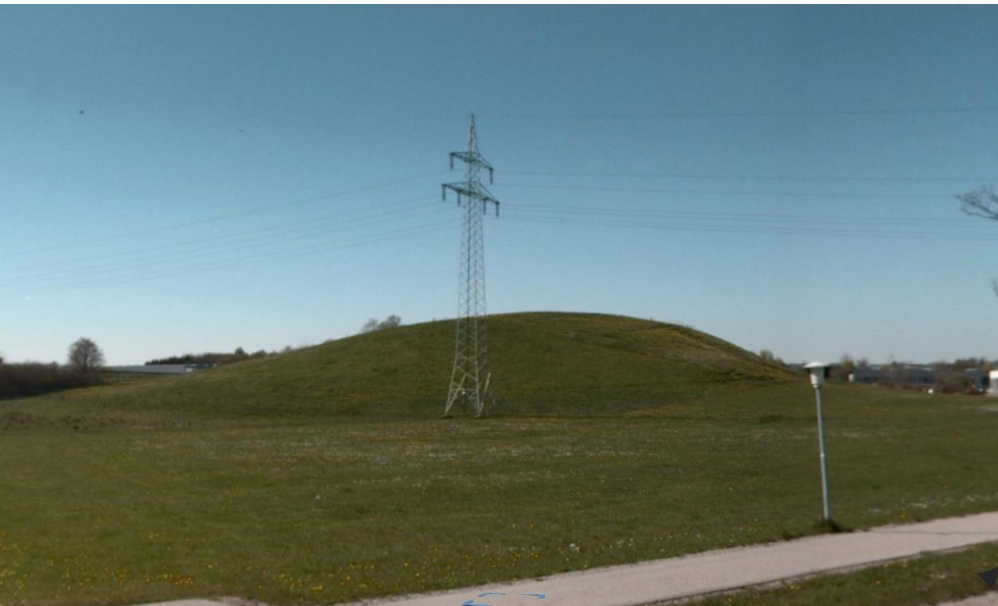
Geplante Gutachten:

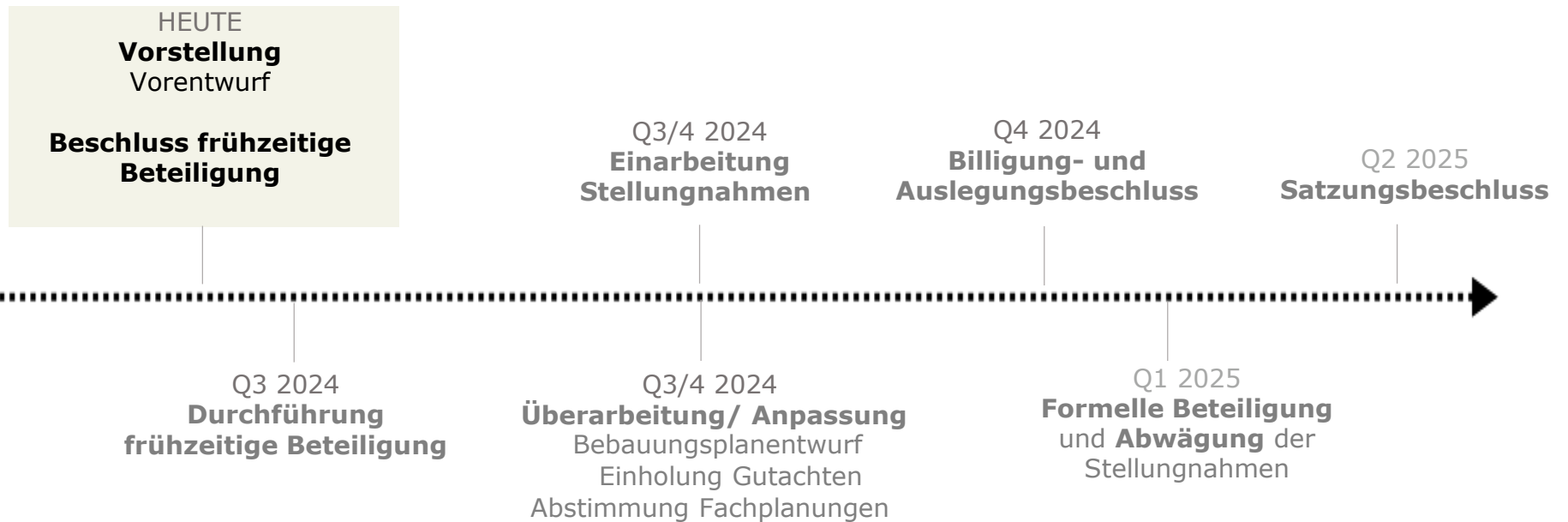
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Wird derzeit durchgeführt)
- Blendgutachten











Der Bebauungsplan wird abweichend von dem am 25.01.2024 gefassten Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 3. Änderung Bebauungsplan „Heisinger Straße – Sondergebiet Photovoltaik“ aufzustellen, in das Regelverfahren überführt.

Die frühzeitige Beteiligung für den Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Heisinger Straße - Sondergebiet Photovoltaik“, im Bereich der Autobahn A7 und Kaufbeurer Straße / Leubaser Straße, beidseits der Heisinger Straße gemäß Plan vom 25.09.2024 wird beschlossen.