

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de

Fassung vom 2022-06-21

Projekt Nr.: 2021-027

x. Fertigung



Stadt Zell am Harmersbach
Hauptstraße 19
77736 Zell am Harmersbach

Satzung der Stadt Zell am Harmersbach über

Bebauungsplan : „Alter Dorfkern Unterentersbach“
in der Fassung der 2. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-
schriften zum Bebauungsplan

Zell am Harmersbach,

Bürgermeister:

Günter Pfundstein

Der Gemeinderat der Stadt Zell am Harmersbach hat am in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Alter Dorfkern Unterentersbach“ in der Fassung der 2. Änderung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem rechtskräftigen gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Alter Dorfkern Unterentersbach“ in der Fassung vom 06.12.2001. Sie gelten für den dort dargestellten Geltungsbereich.

§ 2 Gegenstand der Änderung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Unter Kapitel B. der Planungsrechtlichen Festsetzungen wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Ziffer neu aufgenommen:

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

8.1 VM 1 - Bauzeitenbeschränkung

Das Anbringen von PV-Anlagen muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen ist das Anbringen von PV-Anlagen außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Anbringung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse oder Hinweise auf diese gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann die Anbringung nicht stattfinden.

8.2 VM 2 - Fledermäuse

Die geplanten PV-Module müssen einen Abstand von mindestens einem Meter zu allen für Fledermäuse geeigneten potentiellen Ein- bzw. Ausflugsöffnungen aufweisen. Hierzu zählen insbesondere Lüftungsziegel und üblicherweise offen stehende Fenster.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss das Gebäude im Vorfeld mittels automatischer Aufzeichnungsgeräte und/oder Schwärmkontrollen auf tatsächliche Fledermaus-Quartiere untersucht werden. Sollten hierbei keine Quartiere festgestellt werden, entfällt diese Maßnahme.

8.3 VoM 1 – Haussperling

Da durch den geplanten Eingriff Nistmöglichkeiten für den Haussperling verloren gehen, sind pro Gebäude, an dem PV-Module angebracht werden, zwei Sperlingskästen für jeweils drei Brutpaare am betroffenen Gebäude oder alternativ an einem anderen Gebäude im Umkreis von etwa 200 Metern katzensicher in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen - mit dem Einflugloch auf die Wetter abgewandte Seite.

Die Kästen sind dauerhaft jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten, zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen, u.a. Entfernen von Nestern.

Die Kästen sind vor dem Anbringen der PV-Module aufzuhängen.

Alternativ kann das jeweils betroffene Gebäude auf tatsächliche Brutvorkommen des Haussperlings untersucht werden. Werden hierbei keine Brutvorkommen festgestellt, entfällt diese Maßnahme für das jeweilige Gebäude.

2. Örtliche Bauvorschriften

Kapitel C. Ziffer 2.4 der Örtlichen Bauvorschriften erhält für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Fassung:

2.4 Solaranlagen / Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung auf Dächern dürfen eine Fläche von maximal 16 m² je Hauseinheit nicht überschreiten.

Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich auf Nebengebäuden zu installieren. Falls kein geeignetes Nebengebäude vorhanden ist, können Ausnahmen auf Antrag zugelassen werden.

Sowohl für Photovoltaik-Dachelemente als auch für Dachelemente zur solarthermischen Nutzung gelten folgende Gestaltungsanforderungen:

- a) Ihr Abstand vom First, vom Ortgang und zur Traufe hat mindestens 0,30 m (eine Ziegelbreite) zu betragen.
- b) Eine Treppung der Module ist unzulässig.
- c) Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.
- d) Der Farbton der Module muss anthrazitgrau oder schwarz mit dunklem Rahmen sein.
- e) Silberne, glänzende Einfassungen/Rahmen sind nicht zulässig.

§ 3 **Bestandteile**

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.08.2012 werden durch § 2 dieser Satzung punktuell geändert bzw. ergänzt.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert gültig.

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) Änderung/Ergänzung der Schriftlichen Festsetzungen bauplanungsrechtlicher Teil, Anlage 3
in der Fassung vom

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) Änderung/Ergänzung der Schriftlichen Bestimmungen bauordnungsrechtlicher Teil, Anlage 3
in der Fassung vom

3. Beigefügt sind:
 - a) Gemeinsame Begründung, Anlage 2
in der Fassung vom
 - b) Übersichtskarte, Maßstab 1:25.000, Anlage 1
in der Fassung vom
 - c) Artenschutzrechtliche Abschätzung - Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Anlage 4
in der Fassung vom 10.06.2022

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000 € geahndet werden.

§ 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de



Vermerk über die Rechtskraft des Bebauungsplans in der Fassung der 2. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Alter Dorfkern Unterentersbach“ in der Fassung der 2. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Zell am Harmersbach, den

.....
Günter Pfundstein, Bürgermeister

Aufgestellt: Lahr, 21.06.2022

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin