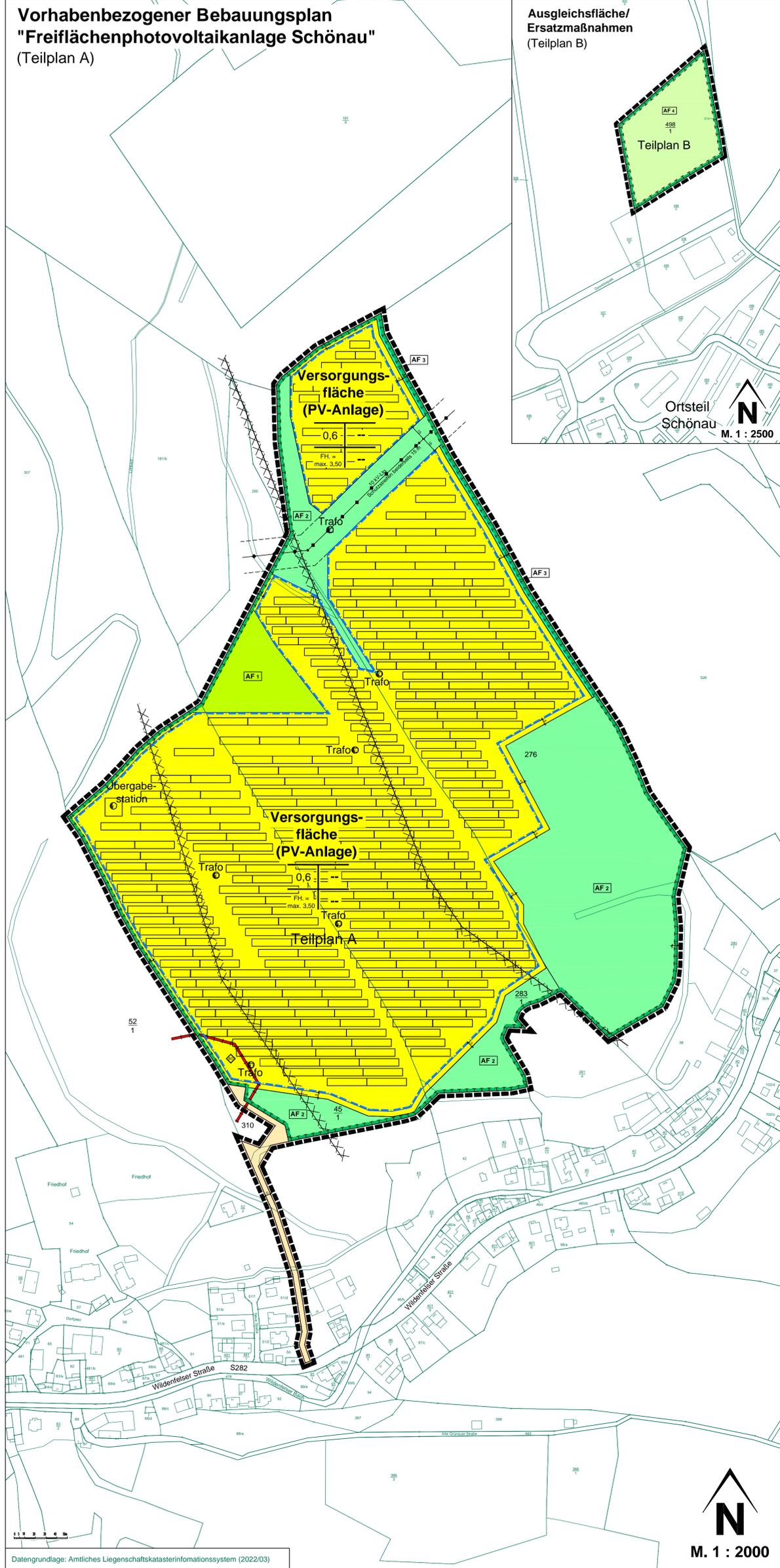


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Schönau" (Teilplan A)

Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahmen (Teilplan B)



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (2022/03)

Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

1. Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Firsthöhe	

2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB "Freiflächenphotovoltaikanlage Schönau"
- Standorthinweis Trafostation / Übergabestation

3. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
- maximale Firsthöhe = 3,50 m als Höchstmaß über natürlichem Gelände

4. Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze § 23 (3) BauNVO

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

6. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsfläche - privat

7. Hauptversorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

- oberirdisch, 10 kV-Leitung mit Schutzstreifen, (vor Baubeginn durch örtliche Nachsuche exakt zu lokalisieren)

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

- Ausgleichsmaßnahmen (AF 1) siehe Ziffer 1.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- Ausgleichsmaßnahmen (AF 2) siehe Ziffer 1.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- Ausgleichsmaßnahmen (AF 3) siehe Ziffer 1.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- Ausgleichsmaßnahmen (AF 4) siehe Ziffer 1.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

9. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

10. Sonstige Planzeichen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Maßlinie / Maßzahl
- Flurstücksnummer
- Geplante Modulordnung

11. Nachrichtliche Übernahmen

- Oberflächennahe Lagersläten
- Flächenhaftes Bodendenkmal

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

1.1 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind als Art der baulichen Nutzung „Versorgungsflächen“ (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) für „Anlagen und Einrichtungen zur zentralen und dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (Freiflächenphotovoltaikanlagen)“ zulässig.

Es ist folgendes zulässig:

- Freiflächenphotovoltaikanlagen (PV-Anlage)
- Technische Nebenanlagen (z.B. Wechselrichter, Trafostationen, etc.)
- Private Verkehrsflächen
- Wartungsflächen
- Wiesennutzungen

1.2 Vorhabenbezogener Plan § 9 (2) i. V. m. § 12 (3a) BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.3 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

Im Geltungsbereich der PV-Anlage ist eine GRZ von max. 0,6 zulässig.

1.4 Höhe baulicher Anlagen § 9 (3) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Das Höchstmaß der baulichen Anlagen wird auf max. 3,50 m festgelegt. Die Mindesthöhe der Unterkante der baulichen Anlage (Solarmodule) wird auf min. 0,80 m festgelegt. Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen vom natürlichem Gelände.

1.5 Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die zum Betrieb und zur Nutzung der PV-Anlage notwendigen Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilplan A) § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Allgemeine Bauarbeiten
Die Baufeldreimung erfolgt außerhalb der Brutzzeit (zwischen dem 1.10. und dem 1.3.).

Bei der Rodung von Gehölzen sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Gehölzrodungen sind vom 01.10. bis zum 29.2. zulässig.

Reptilienschutz

Im Südwesten des Teilplan A ist das Baufeld/ die Baustraße vor Baubeginn auf vorkommende Zauneidechsen zu untersuchen. Werden Tiere angetroffen, sind sie in die hergestellten Ersatzhabitate in AF 2 umzusiedeln. Die Baustraße ist gemäß Angaben im Artenschutzgutachten während der Bauzeit mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen.

Farbgestaltung

Die Solarmodule sind mit reflexionsmindernden Materialien herzustellen oder Beschichtungen auszustatten. Die Solartische sind in fundamentfreier Gründung mit Rammpfählen oder Erdschraubankern im Boden zu verankern. Im Bereich mit Festuntergrund sind andere Gründungsformen zulässig.

Grünland unter den Solarmodulen

Die Flächen unter den Solar-Modulen sind als Dauergrünland anzulegen oder zu erhalten und dauerhaft als solches zu pflegen. Für die Ansaatflächen ist eine artenreiche, standortgerechte Wiesensaatumischung aus gebietsübigen Herkünften einzusetzen. Die Wiesflächen sind als extensive Schafweide oder als extensive Mähweide dauerhaft zu unterhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder das Ausbringen von Kunstdünger ist nicht zulässig.

Wald und Waldsaumerhalt (AF 1)

In den als AF 1 gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Gehölze und der Waldsaum zu erhalten. Die als AF 2 gekennzeichneten Flächen sind als extensive Wiesflächen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Die Gehölze in AF 2 sind zu erhalten und in die Pflege einzubeziehen.

Ersatzhabitat Reptilien (AF 2)

Vor Baubeginn sind in besonnten Randbereichen des Flurstücks 45/1 3 Totholzhaufen in Sand eingegraben sowie 3 Steinhaufen (jeweils Durchmesser ca. 3 m) als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen herzustellen.

Gehölzanzpflanzungen (AF 3)

Die am Ostrand gekennzeichneten Flächen (AF 3) sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern gemäß Artenliste 1.8 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

1.7 Flächen zum externen Ausgleich (Teilplan B) § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Teilplan B
Die als AF 4 gekennzeichneten Flächen sind als Biotop für Feldlerche und Wiesenspieper herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür wird extensives, artenreiches Grünland angelegt, im Wechsel mit Brache- und Blühstreifen. Die Bewirtschaftungszeiten sind an die Brutzzeit anzupassen: Vom 01.03. bis zum 01.10. erfolgt keine Bewirtschaftung.

1.8 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.6 sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.:

- Sträucher - H 80/100 cm
- Roter Hirtengelb
- Haselnuss
- Pflafröhchen
- Liguster
- Heckenkirsche
- Hundsrose
- Schwarzer Holunder
- Scheibe
- Weißdorn
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Rosa canina
- Sambucus nigra
- Prunus spinosa
- Crataegus monogyna

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 89 SächsBO

2.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als durchbrochene Zaunkonstruktion (z. B. Zäune aus Doppelstabgittermatten oder Maschendraht) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind kleinerdurchlässig (mit einem ausreichenden Bodenabstand von mind. 0,15 m) auszuführen. Unzulässig sind geschlossene Einfriedigungen wie Mauern, Holzbretterzäune, Sichtschutzmatten etc..

3. HINWEISE

3.1 Altlasten

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung von Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend die Landesdirektion Sachsen Abteilung 4, Referat 43 zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist darin abzustimmen.

3.2 Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

3.3 Lichtquellen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind helle, weitreichende künstliche Lichtquellen (z. B. Sky-Beamer), Flacker- und Laserlicht, der Einsatz von Blitzlichtrobboskopen und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Beleuchtungskörper sollen ein insektenfreundliches UV-armes Lichtspektrum abstrahlen und nach unten gerichtetes Licht abstrahlen. Bewegungsmelder oder Zeitschaltungen sollen eingebaut werden.

3.4 Baugrund, Gründungsberatung

Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatung durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

3.5 Vorsorgender Bodenschutz

Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Geländemodellierung wieder zu verwerten. Erdbewegungen sollen so gering wie möglich gehalten werden. Um Bodenverdichtungen zu minimieren, soll das Befahren der Fläche mit schweren Baufahrzeugen nur bei trockenen Bodenverhältnissen stattfinden. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 11.02.2016 (SächsGVBl. S. 186), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S. 62), in der zuletzt gültigen Fassung.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 12.07.2013 (SächsGVBl. S. 503), in der zuletzt gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Stadtrat der Stadt Wildenfels hat am 12.05.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Freiflächenphotovoltaikanlage Schönau" beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am
- FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**
Am wurde vom Stadtrat der Stadt Wildenfels die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefördert worden.
- ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG (AUSLEGUNG)**
Am wurde vom Stadtrat der Stadt Wildenfels die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefördert worden.
- SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Stadtrat der Stadt Wildenfels hat am den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Schönau" in der Fassung vom gem. § 10 BauGB und gem. § 4 der Sächsische Gemeindeordnung als Satzung beschlossen. Der Stadtrat der Stadt Wildenfels hat am die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Freiflächenphotovoltaikanlage Schönau" in der Fassung vom gem. § 4 der Sächsische Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
- AUSFERTIGUNGSVERMERK**
Die durch den Stadtrat der Stadt Wildenfels in ihrer Sitzung am beschlossene Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Freiflächenphotovoltaikanlage Schönau" in der Fassung vom wurde durch den Bürgermeister am handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.

Wildenfels, den (Tino Köppler) Bürgermeister
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Schönau" wurde ortsüblich am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.

Wildenfels, den (Tino Köppler) Bürgermeister
Dieser Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Schönau" wurde im Auftrag der Stadt Wildenfels durch die Planungsguppe Thomas Egel erarbeitet.

Langensfeld, den Thomas Egel

. Ausfertigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Schönau"

Stadt Wildenfels
Ortsteil Schönau

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem vorhabenbezogener Bebauungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Schönau" (Teilplan A) und der Ausgleichsfläche/ Ersatzmaßnahme Teilplan B. Der Teilplan B ist rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.

THOMASEGEL Planungsgruppe
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung
Tel.: 061 84 / 93 43 77
Fax: 061 84 / 93 43 78
Mobil: 0172 / 67 55 802
planungsguppe-egel@t-online.de - www.planungsgruppe-egel.de

M. 1:2000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Bonewitz / Egel
22022 - 00	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Bearbeitet	Bonewitz / Egel
		Gepüft	Egel
		Fertiggestellt	23.11.2022



Übersichtskarte